

**PROGRAMA DE REHABILITACIÓN MODERADA
DE HABITACIONES INDIVIDUALES
PARA PERSONAS SIN VIVIENDA DE LA SECCIÓN 8 (SRO)**

CFR 24 Parte 882, Subparte H
y otras Regulaciones Aplicables

Abril 1998

CONTENIDO

		Página
Parte 882, Subparte H:	Programa de Rehabilitación Moderada de Habitaciones Individuales para personas sin vivienda de la Sección 8	1
Referencias cruzadas de regulaciones aplicables en la Parte 882, Subparte H		
A. Programa de Rehabilitación Moderada de la Sección 8		
Parte 882 Subparte D	Procedimientos especiales para la rehabilitación moderada – Políticas básicas	9
Parte 882 Subparte E	Procedimientos especiales para la rehabilitación moderada – Desarrollo y operación del programa	18
B. Viviendas Existentes (Sección 8)		
§ 882.102	Definiciones	26
§ 882.109	Normas de Calidad de Vivienda	27
§ 882.112	Depósitos de seguridad y servicios	29
§ 882.217	Revisión de cumplimiento de contrato con el HUD	30
C. Parte 5		
Subparte A	Definiciones generalmente aceptadas y requisitos federales, exenciones	31
D. Parte 5		
Subparte E	Restricciones a la asistencia a los no ciudadanos (Reemplaza a la Parte 812, Subparte B)	34
E. Parte 5		
Subparte F	Límites al ingreso, ingreso anual, ingreso ajustado, alquiler y revisiones para los programas de la Sección 8 y de Vivienda Pública	50

Autoridad:U.S.C. 42 1437a. 1437c. 1437f. 3535(d) y 11401.

NOTA: Las siglas de los organismos y programas se han sido mantenido en inglés para facilitar su localización.

Subparte H—Programa de Rehabilitación Moderada de Habitaciones Individuales para personas sin vivienda de la Sección 8

§ 882.801 Propósito.

El propósito del Programa de Rehabilitación Moderada de Habitaciones Individuales para Personas sin Viviendas de la Sección 8 (SRO) es proporcionar asistencia en el pago de alquiler a individuos sin vivienda reubicados en habitaciones individuales rehabilitadas. La asistencia de la Sección 8 se da en la forma de ayuda para el pago de alquileres. Estos pagos equivalen al alquiler de la habitación y los servicios de agua y electricidad menos la porción del alquiler cuyo pago le corresponde al inquilino de acuerdo con la Ley de Vivienda de 1937 (U.S.C. 42 1437 y siguientes).

§ 882.802 Definiciones.

Además de las definiciones establecidas en CFR 24 parte 5 y § 882.102 (excepto para la definición de “Alojamiento en Habitación Individual (SRO)” allí expuesta) registrarán las siguientes:

Acuerdo para entrar en un contrato de pagos de asistencia de vivienda: Un acuerdo escrito entre el propietario y el organismo de Asistencia de Vivienda (HA) por el cual, tras completarse la rehabilitación satisfactoriamente conforme a los requisitos del acuerdo, el HA entrará en un contrato de pagos de asistencia de vivienda con el propietario.

Solicitante. Un organismo público de vivienda o uno de los organismos de Vivienda Indígena (referidos colectivamente como HA), o una entidad privada, sin fines de lucro, que solicita asistencia bajo el citado programa. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), exigirá que los solicitantes privados sin fines de lucro subcontraten a organismos de vivienda pública para que administren las asignaciones de asistencia para el arrendamiento.

Individuo elegible (individuo). Una persona que, considerando los servicios de apoyo a su disposición, está en condiciones de vivir de manera independiente y está autorizado para participar en un Programa de Asistencia de Vivienda de acuerdo con las regulaciones de la subparte D y E de CFR 24 parte 5, y CFR 24 parte 813.

Individuo sin vivienda. Una persona de acuerdo con la descripción de la sección 103 de la Ley McKinney (U.S.C. 42 11302).

Ley McKinney. La Ley Stewart B. McKinney de Asistencia a las Personas sin Vivienda (U.S.C. 42 11301 y siguientes).

Rehabilitación moderada. Rehabilitación de una vivienda que implica una inversión de por lo menos \$ 3.000 por unidad. Esta suma incluye una parte proporcional de las mejoras realizadas en áreas o sistemas comunes con el fin de garantizar condiciones decentes, seguras y sanitarias de acuerdo con las Normas de Calidad de Vivienda y otras normas aprobadas por el HUD (siendo dichas mejoras de índole moderada y distintas al mantenimiento de rutina).

Organización privada sin fines de lucro. Una organización que no genera beneficios ni ganancias netas a ninguno de sus miembros, fundadores, contribuyentes o individuos. La organización debe:

- (1) Tener una junta directiva compuesta por voluntarios;
- (2) Tener vigente un sistema de contabilidad que funcione de acuerdo con los principios contables aceptados o designar a una entidad para que lleve dicho sistema contable de acuerdo con los principios aceptados; y
- (3) Proporcionar asistencia sin discriminaciones.

Habitaciones individuales (SRO). Una unidad diseñada para albergar a una sola persona. No es necesario que incluya instalaciones sanitarias o para la preparación de comidas o ambas, aunque podría tenerlas.

Declaración de responsabilidad individual. Un acuerdo, en la forma prescrita por el HUD

entre el HA y un individuo que va a ser beneficiario del mismo, en el cual se estipulan las obligaciones y responsabilidades de las dos partes.

§ 882.803 Elegibilidad de proyectos y otros requisitos.

(a) Propiedades elegibles e inelegibles. (1) Con excepción de lo dispuesto en el párrafo (a) de esta sección, son elegibles para ser incluidas en este programa las unidades de vivienda aptas para una rehabilitación moderada. Las estructuras existentes de diversos tipos pueden ser apropiadas, incluso residencias unifamiliares y estructuras multifamiliares.

(2) No son elegibles para participar en este programa aquellas personas que reciban fondos federales para asistencia con el pago de alquileres o costos operativos bajo otros programas del HUD.

(3) No son elegibles bajo este programa los hogares de ancianos o instalaciones similares tales como centros de cuidado intermedio o centros de albergue y cuidado; tampoco lo son las instalaciones en los predios de penitenciarías, reformatorios, instituciones públicas o privadas de cuidado médico o mental; también se excluyen las instalaciones donde se proporciona de manera continua atención psiquiátrica, médica o de cuidado a convalecientes.

(4) No se puede proveer asistencia, bajo la Sección 8, a ninguna unidad ocupada por un propietario.

(5) No son elegibles las propiedades situadas dentro de la zona designada como parte del Sistema de Recursos de la Barrera Costera, bajo la Ley de Recursos de la Barrera Costera.

(6) Son aceptables los complejos habitacionales destinados solo para personas de un mismo sexo, siempre y cuando el HA determine que, debido a limitaciones físicas o a la configuración de las instalaciones, es necesario por consideraciones de privacidad personal que el complejo (o parte del mismo) esté reservado solo para usuarios de un mismo sexo.

(b) Normas de Calidad de Vivienda. Este programa está sujeto a las provisiones de la sección 882.404 (incluso su incorporación por referencia a la 882.109), con las siguientes excepciones:

(1) Las normas de calidad especificadas en § 882.109(i) y § 882.404 (p) concernientes al uso de pinturas con base de plomo no se aplican a este programa, debido a que estas unidades SRO no albergarán niños.

(2) Además de los requisitos detallados en § 882.119(p) respecto a las unidades SRO, puede ser necesaria la instalación en las áreas principales de los edificios un sistema de rociadores contra incendios, detectores de humo conectados al sistema eléctrico y otros equipos de protección requeridos bajo las normas estatales o locales. El término “áreas principales” se refiere a corredores, áreas comunes grandes y otras áreas especificadas en las normas vigentes de construcción, contra incendios y de seguridad.

(3) La sección § 882.109(q), concerniente a viviendas compartidas no se aplica a este programa.

(4) La sección 882.404(b) concerniente a normas sobre el sitio y el vecindario no se aplica a este programa, con la salvedad de los párrafos § 882.404(b)(1) y (2). Además el sitio debe permitir acceso fácil a centros sociales, recreacionales, educacionales, comerciales y de salud, así como a otras instalaciones y servicios municipales apropiados.

(c) Financiamiento. La sección 882.405 es aplicable a este programa.

(d) Reubicación. La sección 882.406 se refiere a un proyecto asistido por este programa.

(e) Unidades de propiedad del HA. (1) Una unidad de propiedad del HA que administra la asistencia del ACC (Contrato de Contribuciones Anuales), incluso complejos habitacionales de propiedad de una entidad sustancialmente controlada por el HA, solo puede recibir asistencia si:

(i) La unidad no es inelegible según el párrafo § 882.803(a); y

(ii) El HUD aprueba la base y los cálculos del contrato de alquiler antes de la ejecución del acuerdo y antes de la ejecución del contrato HAP.

(2) El HA, como propietario, está sujeto a los mismos requisitos que deben cumplir los otros propietarios en este programa.

§ 882.804 Otros requisitos federales.

(a) Para la participación en este programa se requiere el cumplimiento con las normas federales establecidas en CFR 24 5.105 y con la Ley para Estadounidenses Minusválidos (U.S.C 42 12101 y siguientes).

(b) Para contratos que abarquen 9 o más unidades de vivienda, se aplicarán las siguientes normas laborales: (1) A los trabajadores y mecánicos empleados en el desarrollo del proyecto no se les pagará menos que los salarios prevalecientes en la localidad, según lo determine el Departamento del Trabajo bajo los términos de la ley Davis-Bacon (U.S.C. 40 276 hasta 276 a-5). Esto excluye a los voluntarios bajo las condiciones establecidas en CFR 24 parte 70;

(2) La contratación de obreros y mecánicos está sujeta a las estipulaciones de la ley sobre Contratación de Horas de Trabajo y Normas de Seguridad (U.S.C. 40 327-333); y

(3) Los HA, propietarios, contratistas y subcontratistas deben cumplir con todas las normas, regulaciones y requisitos correspondientes.

(c) También se aplican a este programa los requisitos de inspección medioambiental de CFR 27 parte 58, que implementa la Ley de Política Nacional del Medio Ambiente, y otras leyes y reglamentaciones medioambientales relacionadas.

§ 882.805 Proceso de inscripción del HA, ejecución del Contrato de Contribuciones Anuales (ACC) y actividades pre-rehabilitación.

(a) Revisión. Cuando estén disponibles fondos para la asistencia, el HUD publicará un anuncio de disponibilidad de fondos (NOFA) en el *Federal Register* (Registro Federal) de acuerdo con lo establecido en CFR 24 parte 4. El HUD revisará y evaluará las solicitudes de acuerdo con las pautas, criterios de evaluación y procedimientos indicados en el anuncio (NOFA).

(b) Ejecución del Contrato (ACC). (1) Antes de ejecutar el contrato de contribuciones anuales, el HA debe presentar a la oficina jurisdiccional correspondiente del HUD la siguiente documentación:

(i) Presupuesto estimado de Contribución Anual Requerida, formulario HUD-52672 y HUD-52667;

(ii) Plan Administrativo, que debe incluir:

(A) Procedimientos para llegar a los inquilinos potenciales;

(B) Una política respecto a las reubicaciones provisionales.

(C) Un mecanismo para supervisar la provisión de servicios de apoyo.

(iii) Estimación de Partidas para Servicios de Electricidad y Agua y Otros Servicios, Formulario HUD-52667, con una justificación de los montos propuestos;

(iv) Si es pertinente, variaciones propuestas a los criterios de aceptabilidad según las Normas de Calidad de Vivienda (ver § 882.803(b)); y

(v) Normas contra incendios y de construcción aplicables a cada estructura.

(2) Después que el HUD haya aprobado la solicitud del HA, la revisión, y se haya cumplido con los requisitos de la regla CFR 24 parte 791, y después que el HA haya presentado (y el HUD haya aprobado) los aspectos requeridos en el párrafo (b)(1) de esta sección, el HUD y el HA deben ejecutar un contrato ACC en la forma indicada por el HUD. El término inicial de dicho contrato debe ser de 11 años. Este lapso incluye un año para rehabilitar las unidades y colocarlas bajo un contrato HAP de 10 años (Contrato de Pago de Asistencia de Vivienda). El ACC debe darle al HUD la opción de renovar el contrato por un período adicional de 10 años.

(3) La Sección 882.403(a) (Compromisos Totales Máximos del ACC) es aplicable a este programa.

(4) La Sección 882.403(b) (Cuenta del Proyecto) es aplicable a este programa.

(c) Desarrollo del Proyecto. Antes de la ejecución del Contrato, el HA debe:

(1)(i) Inspeccionar la estructura para determinar el trabajo específico que será necesario para que la estructura cumpla con las Normas de Calidad de Vivienda (ver § 882.803(b)) u otras normas aprobadas por el HUD;

(ii) Realizar un estudio de factibilidad y determinar si pueden incorporarse, de forma redituable, mejoras para el ahorro en el consumo de energía.

(iii) Asegurarse de que el propietario haya seleccionado contratista(s) de acuerdo con los requerimientos de § 882.504(f); y

(iv) Determinar la base inicial del alquiler y de los contratos de alquiler;

(2) Asegurarse de que el propietario haya seleccionado contratista(s) de acuerdo con los requerimientos de § 882.504(g); y

(3) Después de obtener financiamiento y contratista, el HA debe determinar si los costos pueden cubrirse con los contratos iniciales de alquiler, computados de acuerdo con el párrafo (d) de esta sección y, si una estructura contiene más de 50 unidades asistidas por el programa, debe someter a revisión y aprobación de la oficina jurisdiccional correspondiente del HUD los cálculos de alquiler base y de los contratos de alquiler, con antelación suficiente para que el Contrato pueda ejecutarse de manera oportuna;

(4) Obtener compromisos en firme para la prestación de los servicios de apoyo que sean necesarios.

(5) Obtener compromisos en firme respecto a otros recursos a ser proporcionados;

(6) Determinar que se satisfaga el requisito de un mínimo de \$ 3.000 de inversión y otros requisitos exigidos en § 882.504(c)(2) y (3);

(7) Determinar si los inquilinos actuales son elegibles para el programa, y seleccionar las unidades que serán asistidas de acuerdo con § 882.504(e);

(8) Cumplir con los requisitos de financiamiento establecidos en § 882.504(i);

(9) Asegurar el cumplimiento de todos los demás requisitos pertinentes de esta subparte; y

(10) En caso de que el HA determine que alguna de las estructuras propuestas no es factible, o proponga una estructura diferente por cualquier otra razón, el HA debe presentar información referente a la estructura alternativa para que sea revisada y aprobada por el HUD. El HUD evaluará la estructura propuesta de acuerdo con los procedimientos pertinentes establecidos en el aviso de disponibilidad de fondos. El HA no podrá proceder con el procesamiento de la estructura propuesta o ejecutar un acuerdo sobre la misma hasta recibir notificación del HUD aprobando la estructura propuesta y confirmando que se han cumplido todos los requisitos.

(d) Contrato inicial de alquiler. La sección 882.408 (Contrato inicial de alquiler) es aplicable a este programa, incluso la fijación de alquileres adecuados al mercado para las unidades SRO equivalentes al 75% de los niveles de alquiler corriente de mercado (FMR) para unidades de 0-dormitorio bajo el Programa de Rehabilitación Moderada, excepto en los siguientes casos:

(1)(i) Para determinar el costo mensual de un préstamo para rehabilitación, de acuerdo con § 882.408(c)(2), puede usarse un préstamo cuyo término es de por lo menos 10 años (en lugar de 15). Sigue en efecto la excepción en § 882.408(c)(2)(iii) para el uso del préstamo a término completo si el total de la rehabilitación es menos de \$15.000. Además, el costo de la rehabilitación que puede computarse a efectos de calcular el monto inicial del contrato de alquiler para cualquier unidad, no puede exceder a la menor de las cifras siguientes:

(A) El costo proyectado de la rehabilitación, o

(B) La limitación de costo por unidad establecida en el aviso del *Federal Register*, más el costo de las mejoras de seguridad y contra incendios exigidas en § 882.803(b)(2). El HUD puede, sin embargo, incrementar la limitación establecida en el párrafo (d)(1)(i)(B) de esta sección, en la cantidad que considere razonable y necesaria, en atención a condiciones locales especiales, incluyendo altos costos de construcción o normas más estrictas de construcción o contra incendios. El HUD publicará cambios futuros de limitación de costos en el Aviso Anual de Disponibilidad de Fondos en el *Federal Register*.

(ii) Si la Administración Federal de Vivienda (FHA) considera que los altos costos de construcción ameritan un incremento en el límite de costo por unidad establecido en el párrafo (d)(1)(B) de esta sección, el HA debe demostrar, a satisfacción del HUD, que es necesario incrementar el costo autorizado por unidad a fin de llevar a cabo este programa, y que se han tomado todas las medidas necesarias para mantener el costo de la rehabilitación dentro de los límites de costo por unidad publicados y establecidos en su momento, además del costo de las mejoras requeridas en materia de seguridad y protección contra incendios. Estos montos revisados se determinarán del modo siguiente:

(a) El HUD puede aprobar un incremento del costo por unidad siempre y cuando no exceda el monto computado multiplicando el porcentaje de altos costos aprobado por el HUD para las ciudades base en el área (usado para computar el ajuste de altos costos locales de la FHA) por la limitación de costo publicada más el costo de las mejoras de seguridad y contra incendios necesarias.

(b) El HUD puede, sobre una base individual, incrementar el nivel aprobado en el párrafo (d)(1)(i) de esta sección, hasta un monto computado multiplicando por 2,4 por el nivel publicado de límite de costo más el costo requerido por las mejoras de seguridad y contra incendios.

(2) Al aprobar cambios a los contratos iniciales de alquiler durante la rehabilitación, de acuerdo con § 882.408(d), los contratos iniciales revisados no pueden reflejar un promedio de costo de rehabilitación, por unidad, que exceda los límites establecidos en el párrafo (d)(1) de esta sección.

(3) Si la estructura tiene cuatro o menos unidades SRO, se utilizará como referencia para determinar el alquiler, el alquiler corriente del mercado (FMR) para esa clase de vivienda (el FMR para 1, 2, 3, o 4 habitaciones, según corresponda) en vez de usar parámetros de alquiler separados para cada unidad de ocupación individual. Para determinar el FMR de cada unidad individual, el alquiler total de la estructura debe dividirse en forma proporcional entre todas las unidades individuales.

(4) Los contratos de alquiler no pueden incluir los costos de la provisión de servicios de apoyo, transporte, mobiliario u otros costos no residenciales, según lo determinado por el HUD. El Programa de Asistencia SRO debe usarse para unidades “de un solo ambiente” seleccionadas para su rehabilitación bajo este programa, pero el alquiler bruto (alquiler más servicios de agua y electricidad para estas unidades) no puede exceder la tasa correspondiente a las unidades SRO (por ejemplo 75% del FMR para unidades SRO de un solo ambiente). (Aprobado por la Oficina de Administración y Presupuesto bajo el número de control 2506-0131).

§ 882.806 Acuerdo para entrar en un contrato de pagos de asistencia de vivienda.

(a) Período de rehabilitación. (1) Contrato. Antes de que el propietario comience cualquier rehabilitación, el Programa de Asistencia de Vivienda debe llegar a un acuerdo con el propietario en la forma determinada por el HUD.

(2) Realización del trabajo en el lapso preestablecido. La sección 882.506(a) es aplicable a este programa. Además el acuerdo debe señalar que el trabajo debe completarse y el contrato entrar en ejecución dentro de los 12 meses siguientes a su firma. El HUD puede reducir el número de unidades o el monto anual de su aporte si, según su determinación, el HA no logra demostrar que ha hecho un esfuerzo de buena fe por cumplir con los plazos estipulados o si otras razones justifican la reducción en el número de unidades.

(3) Inspecciones. La sección 882.506(b) es aplicable a este programa.

(4) Cambios. La sección 882.506(c)(1) es aplicable a este programa. Los contratos de alquiler no pueden incrementarse excepto de acuerdo con § 882.408(d) y 882.805(d)(2).

(b) Finalización de la rehabilitación. (1) Notificación de finalización. La sección 882.507(a) es aplicable a este programa.

(2) Prueba de finalización. La sección 882.507(b) es aplicable a este programa, con la

excepción de § 882.507(b)(2)(iv), la regulación sobre el uso de pinturas con base de plomo, que en este caso no corresponde.

(3) Costo real de la rehabilitación y certificaciones para préstamos. La sección 882.507(c) es aplicable a este programa, con la salvedad de que los contratos de alquiler deben realizarse de acuerdo con § 882.805(d).

(4) Revisión e inspecciones. La sección 882.507(d) es aplicable a este programa.

(5) Aceptación. La sección 882.507(e) es aplicable a este programa.

(Aprobado por la Oficina de Administración y Presupuesto bajo el número de control 2502-0367)

§ 882.807 Contrato de Pagos de Asistencia de Vivienda (AHAP).

(a) Tiempo de ejecución del contrato. La sección 882.508(a) es aplicable a este programa.

(b) Termino del contrato. El contrato para cualquier unidad rehabilitada de acuerdo con este programa debe ser por un período de 10 años. El Contrato debe darle al HA la opción de renovar el contrato por otro período adicional de 10 años.

(c) Cambios en los alquileres fijados en el contrato. Los contratos de alquiler no pueden estar por encima ni por debajo del nivel fijado en el Contrato, según lo dispuesto en § 882.805(d).

(d) Unidades no alquiladas. La sección 882.508(c) es aplicable a este programa.

(e) Contratos de alquiler al término del préstamo de rehabilitación. Para un contrato en el cual el contrato inicial de alquiler se sustentó en un préstamo por un período menor de 10 años, el Contrato debe proveer la reducción del contrato de alquiler que entrará en vigencia al mes siguiente a la finalización del préstamo de rehabilitación. Esta reducción debería resultar en un nuevo contrato de alquiler igual al alquiler base más todos los ajustes subsiguientes.

(Aprobado por la Oficina de Administración y Presupuesto bajo el número de control 2502-0367)

§ 882.808 Administración.

(a) Contacto con individuos sin vivienda u organizaciones apropiadas. (1) El HA o el propietario deben hacer las gestiones necesarias para ponerse en contacto con personas sin vivienda a fin de que éstas puedan incorporarse al programa. Estas gestiones deben incluir la notificación a los proveedores de albergues de emergencia y a otras organizaciones que pudieran referir a individuos sin vivienda. Si el Propietario realiza la labor informativa, debe notificárselo al HA a fin de que pueda referir a individuos sin vivienda.

(2) Otras formas de difusión. Si el procedimiento que intenta usar el HA o el propietario para difundir la disponibilidad de este programa tiene pocas probabilidades de llegar a personas de una determinada raza, color, religión, sexo, edad, origen nacional o con minusvalidez mental o física y que pudieran llenar los requisitos para ser beneficiarias, el HA o el propietario deben establecer procedimientos adicionales que permitan informar a estas personas sobre la disponibilidad del programa. El HA debe así mismo adoptar y ejecutar los procedimientos necesarios para garantizar que las personas interesadas puedan obtener información respecto a la existencia y ubicación de servicios e instalaciones accesibles a personas minusválidas.

(3) Prioridad para individuos sin vivienda. Los individuos sin vivienda recibirán prioridad para ocupar unidades rehabilitadas bajo este programa.

(b) Participación individual. (1) Determinación inicial de elegibilidad de individuos. La Sección 882.514(a) es aplicable a este programa.

(2) Selección de individuos por el propietario. El propietario debe alquilar todas las unidades vacantes bajo contrato a individuos sin vivienda localizados mediante las campañas informativas del HA o del propietario mismo, y que hayan sido clasificados como elegibles por el HA. El propietario es responsable por la selección de inquilinos y puede rechazar a cualquier

individuo siempre y cuando no esté discriminando en contravención a la ley. Si el propietario rechaza a un individuo, y éste considera que el rechazo fue resultado de discriminación ilegal, el individuo rechazado puede solicitar la intervención del HA para resolver el asunto y puede también presentar una queja ante la Oficina de Igualdad de Oportunidades de Vivienda del HUD, de acuerdo con lo dispuesto en CFR 24 103.25. Si el individuo solicita ayuda al HA y el programa no puede resolver el problema oportunamente, el programa debe notificarle al individuo que puede presentar una queja al HUD y debe darle la dirección de la dependencia más cercana de la Oficina de Igualdad de Oportunidades de Vivienda del HUD.

(3) Información a los individuos. La Sección 882.514(d) es aplicable a este programa, con la excepción del párrafo § 882.514(d)(1)(vi) que no corresponde.

(4) Continuación de la participación de individuos tras la finalización del contrato. La Sección 882.514(e) es aplicable a este programa, con la excepción de que el HA puede emitir Cupones de Vivienda en lugar de un Certificado.

(5) Individuos declarados inelegibles por el HA. La Sección 882.514(f) es aplicable a este programa. Además, los individuos tienen el derecho a usar cualquier otro recurso de apelación si consideran haber sido discriminados sobre la base de su edad.

(c) Alquiler. (1) Contenido del alquiler. La sección 882.504(j) es aplicable a este programa. Además, el alquiler debe limitar la ocupación a una sola persona elegible.

(2) Términos del arrendamiento. La sección 882.403(d) es aplicable a este programa.

(d) Depósitos de seguridad y servicios básicos. La sección 882.112 es aplicable a este programa.

(e) Ajustes al alquiler. La sección 882.410 es aplicable a este programa.

(f) Pagos por unidades vacantes. La sección 882.411 es aplicable a este programa.

(g) Subcontratación de servicios de los propietarios. La sección 882.412 es aplicable a este programa.

(h) Responsabilidad del individuo. La sección 882.413 es aplicable a este programa.

(i) Reevaluación de los ingresos individuales. (1) Evaluaciones periódicas. El HA debe reevaluar los ingresos de los individuos por lo menos una vez cada 12 meses. Después de consultar a los individuos y tras verificar la información, el HA debe hacer los ajustes pertinentes al Pago Total del Arrendatario, de acuerdo con CFR 24 parte 813, y verificar que solamente una persona ocupa la unidad. El HA debe ajustar los pagos del arrendatario y de la asistencia a fin de que reflejen los cambios correspondientes en el pago total. En cada una de las evaluaciones periódicas, el HA debe cumplir los requisitos de CFR 24 parte 5, subparte E concernientes a la verificación de la condición inmigratoria de cada nuevo miembro de una familia.

(2) Reevaluaciones interinas. Los individuos deben proporcionar esta certificación, autorización, información o documentación que el HA o el HUD considere necesarias, incluso toda la información requerida para las evaluaciones interinas de los ingresos individuales y para determinar que las unidades tienen un solo ocupante. Además la segunda y tercera frases de § 882.515(b) pueden ser pertinentes. En cualquier reevaluación provisional, cuando haya un nuevo miembro en una familia, el HA debe cumplir con los requisitos de CFR 24 parte 5, subparte E respecto a la obtención y procesamiento de pruebas de ciudadanía o de condición inmigratoria elegible de cada nuevo miembro de la familia.

(3) Continuación de Pagos de Asistencia para la Vivienda. La sección 882.515(c) es aplicable a este programa.

(j) Ocupación de unidades por más de una persona. Si el HA determina que además del individuo elegible, alguien más está residiendo en una unidad SRO asistida por este programa, el HA debe tomar todas las medidas necesarias, tan pronto como sea razonablemente posible, a fin de asegurar que la unidad está ocupada solamente por un individuo elegible.

(k) Ajuste de la asignación por servicios. La sección 882.510 es aplicable a este programa.

(l) Terminación del arrendamiento. La sección 882.511 es aplicable a este programa. Respecto a las normas sobre la terminación de la asistencia cuando el HA determine que un participante no es ciudadano estadounidense o no es elegible debido a su condición inmigratoria, ver CFR 24 parte 5, Subparte E, que explica las provisiones referentes a cierta asistencia para familias mixtas (familias entre cuyos miembros hay personas elegibles y no elegibles con respecto a su condición inmigratoria) en vez de terminar la asistencia y las condiciones en las cuales la terminación de la asistencia puede ser diferida.

(m) Reducción en el número de unidades asistidas por el contrato. La sección 882.512 es aplicable a este programa.

(n) Mantenimiento, operación e inspecciones. La sección 882.516 es aplicable a este programa.

(o) Revisión del HUD sobre cumplimiento de contrato. La sección 882.217 es aplicable a este programa.

(p) Documentos e informes. Según esta subparte, todo beneficiario de asistencia tiene la obligación de guardar todos los documentos y presentar todos los informes que el HUD pueda requerir dentro del lapso señalado.

(q) Participación de individuos sin vivienda. (1) Todo solicitante aprobado para recibir asistencia bajo este programa, con la excepción de los Organismos de Asistencia (HA), debe hacer participar por lo menos a una persona sin vivienda o que alguna vez haya carecido de ella, en su junta directiva u otra entidad rectora equivalente, en la medida en que la entidad considere o tome decisiones sobre la rehabilitación de cualquier vivienda asistida bajo esta subparte. Los solicitantes serán eximidos de este requisito si demuestran que no es posible cumplirlo y obtienen aprobación del HUD para un plan mediante el cual se establezcan mecanismos de consulta en la toma de decisiones, con individuos que estén sin vivienda o hayan carecido de ella.

(2) Dentro de lo que sea posible, cada solicitante aprobado deberá involucrar en el proyecto a personas sin vivienda, ya sea ofreciendo empleo, en servicios voluntarios o de otra índole, en la rehabilitación y operación de las instalaciones asistidas de acuerdo a esta subparte, y también en los servicios proporcionados a los inquilinos de esas instalaciones.

§ 882.809 Excepciones.

La sección 5.405(b) de este título no es aplicable a este programa.

§ 882.810 Desplazamiento, reubicación y adquisición.

La sección 882.406 es aplicable a este programa.

PROGRAMA DE REHABILITACION MODERADA DE LA SECCIÓN 8

Parte 882, Subparte D—Procedimientos especiales para la rehabilitación moderada— Políticas básicas

§ 882.403 ACC (Contrato de Contribuciones Anuales), contrato de pago de asistencia de vivienda y alquiler.

(a) Máximo total de Obligaciones del ACC. La máxima contribución anual que puede ser contratada es el total de los alquileres de todas las unidades bajo el criterio de alquileres corrientes del mercado. Los costos de administración por el Organismo de Vivienda Pública (PHA) se pagarán con fondos de la contribución anual.

(b) Cuenta del proyecto. (1) El HUD establecerá y mantendrá una cuenta para el proyecto, específicamente identificada e independiente para cada proyecto. En dicha cuenta se depositará la diferencia entre la Máxima Contribución Anual permisible bajo el ACC, y el monto pagado. Los fondos en dicha cuenta se usarán, cuando sea necesario, para cubrir incrementos en los contratos de alquiler o reducciones en el Monto Bruto de Asistencia Familiar por (i) asistencia de vivienda (incluyendo pago por vacantes), (ii) el monto pagado para cubrir costos administrativos del Programa, y (iii) otros costos específicamente aprobados por el Secretario.

(2) Cuando el presupuesto aprobado por el HUD para los pagos a efectuarse bajo el ACC exceda el máximo anual, o pueda resultar en que el monto en la cuenta del proyecto sea de menos del 40% del máximo, el HUD tomará, en un lapso razonable, las medidas pertinentes autorizadas por la sección 8(c)(6) de la Ley de Vivienda de 1937, para asegurar que los pagos bajo el ACC sean adecuados para cubrir los incrementos en alquileres y reducciones en el Monto Bruto de Contribución Familiar.

(d) Términos del arrendamiento. El contrato inicial de alquiler entre la Familia y el Propietario debe ser de por lo menos un año. Cualquier renovación o prórroga del citado arrendamiento no puede en ningún caso exceder la duración remanente del Contrato.

§ 882.404 Normas de Calidad de Vivienda.

Además de las normas establecidas en § 882.109, también se acatarán las siguientes:

(a) Eficiencia Energética – Condiciones de Rendimiento. Se requiere, como parte de las mejoras para uso eficiente de energía, el sellado de las juntas con masilla plástica o burletes. Otras medidas, como el uso de aislantes o ventanas de vidrio doble deben ser incorporadas por el Propietario como parte de la rehabilitación bajo este Programa, en la medida en que el PHA lo considere práctico, redituable y financieramente factible. Además, cuando sea práctico y posible, se recomienda el uso de sistemas de aprovechamiento de la energía solar.

(b) Lugar del proyecto y Vecindario – Requisitos. Además de llenar los requisitos establecidos en § 882.109(k), el sitio del proyecto debe:

(1) Tener un tamaño, orientación y topografía adecuados para el número y tipo de unidades propuestas; debe tener calles y entradas apropiadas de servicios de agua y electricidad. (La existencia de instalaciones privadas apropiadas para la disposición de desperdicios y el suministro privado de agua potable, aprobados por las autoridades locales, pueden considerarse como servicios adecuados).

(2) Ser apropiado desde el punto de vista de facilitar y propiciar pleno cumplimiento con las provisiones del Título VI del Acta de Derecho Civiles de 1964, Título VIII del Acta de Derecho Civiles de 1968. E.O. 11063, y las regulaciones aplicables del HUD.

§ 882.405 Financiamiento.

(a) Tipos. Cualquier tipo de financiamiento, público o privado, puede utilizarse con la excepción del Programa de préstamos de rehabilitación bajo la sección 312 de la Ley de Vivienda de 1964.

(b) Uso del contrato como aval para el financiamiento. Un Propietario puede ofrecer como aval para obtener financiamiento, un contrato suscrito bajo los términos de este programa, siempre y cuando (1) dicha garantía se use en relación con una unidad que esté siendo rehabilitada en el marco del Programa y (2) los términos del financiamiento o refinanciamiento sean aprobados por el PHA de acuerdo con las normas del HUD. Cualquier compromiso suscrito en este contexto, o los pagos correspondientes, estará(n) limitado(s) a los montos pagaderos de acuerdo con los términos del Contrato.

§ 882.406 Desplazamiento, reubicación y adquisición.

(a) Minimización del desplazamiento. (1) En concordancia con las demás metas y objetivos de esta parte, los Propietarios deben asegurarse de que han tomado todas las medidas razonables para minimizar el desplazamiento de personas (hogares, negocios, organizaciones sin fines de lucro y granjas) como resultado de proyectos asistidos por este programa. En la medida en que sea posible, debe dárse a los inquilinos residenciales una oportunidad razonable de arrendar y ocupar una vivienda adecuada, decente, segura, sanitaria y asequible dentro del proyecto cuando el mismo sea concluido.

(2) Cuando un edificio o complejo está siendo rehabilitado, y algunas unidades rehabilitadas, pero no todas ellas, vayan a contar con asistencia tras la finalización de las obras, los requisitos de reubicación descritos en esta sección se aplicarán a los ocupantes de cada unidad rehabilitada, al margen de si dicha unidad será o no asistida bajo la Sección 8.

(b) Reubicación provisional. Las siguientes políticas amparan a los inquilinos residenciales a quienes no se les exigirá una mudanza permanente pero si tendrán que reubicarse provisionalmente durante la obra. A dichos inquilinos se le proveerá de: (1) Reembolso por todos los gastos razonables en los que incurrieran en relación con su reubicación provisional;

(2) Servicios apropiados de asesoría, incluyendo notificación escrita con suficiente adelanto de:

(i) Fecha y duración aproximada de la reubicación provisional;

(ii) La ubicación de la vivienda adecuada, decente, segura y sanitaria que tendrán a su disposición durante el periodo provisional;

(iii) Los términos y condiciones bajo los cuales el inquilino puede arrendar y ocupar una vivienda adecuada, decente, segura y sanitaria dentro del proyecto una vez que haya sido completado; y

(iv) La asistencia requerida bajo el párrafo (b)(1) de esta sección.

(c) Asistencia para la reubicación de personas desplazadas. Una “persona desplazada” (definida en el párrafo (g) de esta sección) debe recibir asistencia para su reubicación en los niveles descritos en, y de acuerdo con, los requisitos de la Ley de Política Uniforme de Asistencia de Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmobiliarias de 1970 (URA) como fue enmendada (U.S.C. 42 4601-4655) y las regulaciones de implementación en CFR 49 parte 24. Una persona desplazada debe ser notificada de los derechos que le asisten bajo la Ley de Vivienda Equitativa (U.S.C. 42 3601-19) y, si la vivienda de reemplazo comparable usada para determinar el monto de

los pagos de alojamiento a ser proporcionado a una persona que pertenece a una minoría está ubicada en un área de concentración de dicha minoría, debe dársele a la persona, si es posible, una referencia a una vivienda de reemplazo adecuada, decente, segura y sanitaria no ubicada en dichas áreas.

(d) Requisitos de adquisición de propiedad inmueble. La adquisición de bienes raíces para un proyecto está sujeta a la ley URA y los requisitos descritos en la regla CFR 49 parte 24, subparte B.

(e) Apelaciones. Una persona que esté en desacuerdo con la determinación que haga el HA sobre su condición de persona desplazada, o sobre el monto de ayuda que puede recibir, puede presentar por escrito una apelación a dicha determinación ante el HA. Una persona que esté en desacuerdo con la determinación que tome el HA sobre su apelación puede solicitar por escrito una revisión de la misma ante la oficina regional del HUD.

(f) Responsabilidad del HA. (1) El HA debe certificar (por ejemplo con la garantía de cumplimiento requerida en CFR 49 parte 24) que cumplirá con la ley URA, las regulaciones en CFR 49 parte 24, y los requisitos de esta sección, y debe asegurar dicho cumplimiento al margen de las obligaciones contractuales que una tercera parte tenga con el HA de cumplir con estos requisitos.

(2) El costo de la asistencia requerida para la reubicación puede ser incluido dentro de los costos del proyecto en la misma forma y extensión que los demás costos. Estos costos pueden ser cubiertos con fondos públicos locales o fondos disponibles de otras fuentes. El costo de los servicios de asesoría que brinde el HA para la reubicación temporal de inquilinos también puede sufragarse con fondos administrativos preliminares.

(3) El HA debe mantener registros suficientemente detallados como para demostrar que ha cumplido con las provisiones de esta sección. El HA debe mantener datos sobre la condición racial, étnica, género y condición de minusvalidez de las personas desplazadas.

(g) Definición de persona desplazada. (1) Para los fines de esta sección el término persona desplazada significa una persona (hogar, negocio, entidad sin fines de lucro, o granja) que se muda de una propiedad inmueble o retira bienes personales de una propiedad inmueble en forma permanente, como resultado directo de la adquisición, rehabilitación o demolición para un proyecto asistido bajo esta parte. El término persona desplazada incluye pero puede no estar limitado a:

(i) Una persona que se muda permanentemente de la propiedad inmueble tras recibir notificación en la cual se le exige dicha mudanza, si la mudanza ocurre en o después de la fecha en la que el Propietario hubiera sometido a consideración del HA una propuesta que luego fuese aprobada;

(ii) Una persona, incluida una que se hubiera mudado de la propiedad antes de la fecha de sometimiento por parte del Propietario, de una propuesta al programa, si el HA o el HUD determinan que el desplazamiento fue resultado directo de la adquisición, rehabilitación, o demolición del proyecto asistido; o

(iii) Un inquilino-ocupante de una propiedad que se haya mudado del edificio o complejo en forma permanente después de la ejecución del convenio entre el Propietario y el HA (o, para proyectos asistidos bajo la subparte H de esta parte, después del “inicio de negociaciones” (ver párrafo (h) de esta sección)), si la mudanza ocurre antes de que el inquilino hubiera recibido un aviso por escrito ofreciéndole la oportunidad de arrendar y ocupar una vivienda adecuada, decente, segura y sanitaria en el mismo edificio o complejo, bajo términos y condiciones razonables tras la culminación de las obras. Dichos términos y condiciones razonables deben incluir un alquiler mensual y un costo estimado promedio mensual de servicios que no exceda la mayor de estas cifras:

(A) El alquiler mensual antes de la ejecución del acuerdo y el costo estimado de los servicios de agua y electricidad; o

(B) Treinta por ciento del ingreso bruto del hogar.

(C) Para proyectos asistidos bajo la subparte H de esta parte, el monto no puede exceder a la cifra más alta entre el alquiler mensual previo al “inicio de negociaciones” y el promedio de costos mensuales de servicios; o (si el inquilino es de bajos ingresos) el total del alquiler, determinado bajo CFR 24 813.107 o (si el inquilino no es de bajos ingresos) 30 por ciento del ingreso bruto del hogar.

(iv) Un inquilino-ocupante de una vivienda, a quién se le exija reubicarse temporalmente, pero que no regresa al edificio o complejo si;

(A) Al inquilino no se le ofrece reembolso por todos los gastos razonables en que incurriera para su reubicación provisional; u

(B) Otras condiciones de la reubicación provisional no son razonables; o

(v) Un inquilino-ocupante de una residencia que se muda del edificio o complejo permanentemente después que se le hubiera pedido que se mude a otra residencia del edificio o complejo, si sea que:

(A) Al inquilino no se le ofrece reembolso por los gastos razonables en que incurriera en relación con la mudanza; u

(B) Otras condiciones del traslado no son razonables.

(2) No obstante las provisiones del párrafo (g) (1) de esta sección, una persona no puede ser considerada desplazada (y no puede recibir asistencia de reubicación bajo la ley URA o esta sección), si:

(i) La persona ha sido desalojada por violaciones graves o repetidas del contrato de alquiler u ocupación, violación de leyes federales, estatales o locales pertinentes, u otra causa justificada, y el HA determina que el desalojo no se ejecutó con el propósito de evadir la obligación de ofrecer asistencia para la reubicación;

(ii) La persona se mudó a la propiedad después de la presentación de la propuesta preliminar (o la solicitud, si no hay una propuesta preliminar), y recibió aviso por escrito del proyecto y de su posible impacto en la persona antes de firmar un contrato de alquiler y ocupar la residencia (por ejemplo, que puede resultar desplazada, temporalmente reubicada, o tener un aumento del alquiler) y el hecho de que la persona no podrá ser considerada desplazada (o recibir asistencia bajo esta sección) como resultado del proyecto;

(iii) La persona no es elegible bajo CFR 49 24.2 (g) (2); o

(iv) El HUD determina que la persona no fue desplazada como resultado directo de una adquisición, rehabilitación, o demolición para el proyecto.

(3) El HA solicitará, en cualquier momento, que el HUD determine si un desplazamiento está cubierto por esta sección.

(h) Definición de inicio de negociaciones. A los fines de determinar la fórmula para computar la asistencia por vivienda de reemplazo que se le proporcionará a un inquilino desplazado como resultado directo de la rehabilitación o demolición de un bien inmobiliario de un Propietario privado, el término inicio de negociaciones significa la ejecución del acuerdo entre el Propietario y el HA.

§ 882.408 Contrato inicial de alquiler.

(a) Limitación de alquiler según el mercado. La tasa de alquiler para una Rehabilitación Moderada es 120 por ciento de la tasa de alquiler del mercado; con la excepción de la tasa aplicable a unidades de ocupación individual que es del 75 por ciento de la tasa prevaleciente para una Rehabilitación Moderada para una unidad de 0 habitaciones. El alquiler inicial bruto para una unidad bajo Rehabilitación Moderada no puede exceder a la tasa prevaleciente de Rehabilitación Moderada para la unidad en la fecha de ejecución del acuerdo, con la excepción del margen de 10 por ciento contemplado en el párrafo (b) de esta sección.

Además, hasta donde lo dispone el párrafo (d) de esta sección, el PHA puede aprobar cambios en el Contrato de Alquiler después de la ejecución del Acuerdo que resulten en un alquiler bruto en exceso de la tasa prevaleciente en el mercado para unidades de Rehabilitación Moderada aplicable a la unidad, hasta el 20 por ciento.

(b) Alquileres de excepción. Con la aprobación de la oficina regional del HUD, el PHA puede aprobar un alquiler bruto inicial que exceda a la tasa prevaleciente en el mercado para viviendas de Rehabilitación Moderada en hasta el 10 por ciento para todas las unidades de un mismo tamaño en áreas específicas, cuando el HUD determine que los alquileres para unidades similares, en el Programa de Asistencia de Vivienda existente son hasta el 10 por ciento más altos que los alquileres corrientes de mercado. El PHA debe presentar la documentación necesaria para demostrar la necesidad de dicha excepción en el área a la oficina regional del HUD. En las zonas donde el HUD hubiese aprobado el alquiler excepcional para unidades de 0 habitaciones, la tasa de excepción para el alquiler de unidades de ocupación individual será del 75 por ciento del alquiler de excepción aplicable a unidades de 0 habitaciones del Programa de Rehabilitación Moderada.

(c) Determinación del Contrato Inicial de Alquiler. (1) El Contrato Inicial de Alquiler y el alquiler base para cada unidad debe computarse de acuerdo con los requisitos del HUD. Estos montos se determinarán de acuerdo con el párrafo (c)(2), o de acuerdo con un método alternativo establecido por el HUD. Sin embargo, el Contrato Inicial no puede exceder:

(i) La tasa prevaleciente en el mercado para Unidades de Rehabilitación Moderada o la tasa de excepción fijada para la unidad en la fecha de ejecución del acuerdo, menos

(ii) Cualquier asignación compensatoria para servicios atribuibles a la unidad.

(2) Cuando el contrato inicial de alquiler se computa bajo los términos de este párrafo, el monto a pagar será igual al alquiler base más el costo mensual del préstamo de rehabilitación (pero sin exceder el máximo fijado en el párrafo(c)(1)). El alquiler base debe calcularse usando el monto cobrado por la unidad o los costos calculados por el Propietario en concepto de posesión, administración y mantenimiento de la unidad rehabilitada. El costo mensual del préstamo de rehabilitación debe ser calculado usando:

(i) La tasa de interés sobre la porción del préstamo para cubrir los costos de rehabilitación que el Propietario hubiera solicitado; o

(ii) La tasa máxima de interés aceptada por el HUD-FHA (u otra tasa determinada por el HUD) para los costos de rehabilitación sufragados por el Propietario sin obtener préstamo. . . .

(d) Cambios en el contrato inicial en el alquiler durante la rehabilitación. (1) El contrato inicial de alquiler establecido de acuerdo con el párrafo (c) de esta sección será el alquiler contratado en la fecha efectiva del Contrato excepto bajo las siguientes circunstancias:

(i) Cuando durante la rehabilitación, surgieran algunas obras (incluyendo cambios de diseños sustanciales y necesarios) que (a) no pudieron haber sido anticipados razonablemente o fueron exigidos por códigos locales u ordenanzas, y (b) no figuraban en las órdenes de trabajo por escrito aprobadas por el PHA y que sean exigidas y aprobadas subsecuentemente por el PHA.

(ii) Cuando el costo real de la rehabilitación ejecutada es menor a lo calculado en el contrato de alquiler para los efectos del acuerdo, o los costos certificados exceden a lo calculado debido a factores imprevistos ajenos a la voluntad de Propietario (por ejemplo huelgas, mal tiempo, o demoras inesperadas por causa de los gobiernos locales).

(iii) Cuando el PHA o el HUD aprueben cambios en el financiamiento.

(iv) Cuando los costos reales de reubicación pagados por el Propietario a familias desalojadas provisionalmente varían de los costos estimados en los cálculos del contrato de alquiler para los efectos del acuerdo.

(v) Cuando sea necesario corregir errores en el cálculo del alquiler base y el contrato de alquiler para cumplir con exigencias del HUD.

(2) De ocurrir los cambios especificados en el párrafo (d) (1) (debido a un aumento o disminución), el PHA aprobará cualquier cambio necesario en las obras y enmendará las órdenes de trabajo y estimaciones de costo, recalculando los contratos iniciales de alquiler de acuerdo con el párrafo (d) (3) de esta sección y enmendará el contrato o acuerdo según sea pertinente para reflejar las modificaciones en los alquileres.

(3) Al establecer los contratos revisados de alquiler, el PHA debe determinar que el alquiler bruto resultante no exceda la tasa corriente en el mercado de unidades de rehabilitación moderada o el alquiler de excepción en el momento de ejecución del acuerdo. El alquiler corriente del mercado o la excepción cuando sea apropiado, puede ser excedido solamente cuando el PHA determine de acuerdo con el párrafo (d)(1) de esta sección que será necesario que el alquiler bruto revisado exceda el alquiler de mercado de unidades de rehabilitación moderada o el alquiler de excepción. De ser necesaria esta determinación el PHA no podrá ejecutar un acuerdo o contrato enmendado que exceda en más del 10 por ciento a la tasa de alquiler corriente del mercado sin la aprobación previa de la oficina regional del HUD. La oficina regional de HUD, por las razones especificadas en el párrafo (d) (1), puede aprobar alquileres que sean hasta el 20 por ciento más altos que la tasa de mercado solamente con la debida justificación de la necesidad de dicho aumento por parte del PHA.

§ 882.410 Ajustes de los alquileres.

(a) Ajustes anuales y especiales. Los contratos de alquiler se ajustarán según lo establecido en los párrafos (a) (1) y (2) de esta sección tras la presentación al PHA de una tabla revisada de contratos de alquiler por parte del Propietario, siempre y cuando la unidad esté en condiciones decentes, seguras y sanitarias y que el Propietario esté cumpliendo con todos los términos del arrendamiento y del contrato. Sujeto a lo siguiente, el ajuste a los contratos de alquiler será:

(1) Sujeto a los Factores de Ajuste Anual (Annual Adjustment Factors) publicados por el HUD (ver tabla C, CFR 24 parte 888). En o después de cada fecha aniversario del contrato, los alquileres pueden ser ajustados de acuerdo con los procedimientos del HUD, efectivo al mes siguiente del sometimiento por el Propietario de una tarifa revisada de alquileres. Los cambios resultantes en los alquileres no pueden exceder el monto establecido al multiplicar el Factor Anual de Ajuste por el alquiler base. Sin embargo, si los préstamos obtenidos para financiar los costos de rehabilitación o la compra de la propiedad están sujetos a un interés variable o son re-negociables, los contratos de alquiler pueden ajustarse sobre la base de otros procedimientos determinados por el HUD, y especificados en el contrato, en el entendido de que los alquileres revisados no pueden exceder el monto establecido al multiplicar el Factor de Ajuste Anual por los alquileres fijados en el contrato. Los contratos de alquiler revisados deben ser examinados de acuerdo con el párrafo (b) de esta sección y pueden ser ajustados como corresponda. Los alquileres pueden incrementarse o bajar según sea pertinente.

(2) Ajustes especiales. (i) El PHA puede recomendar para la aprobación del HUD un ajuste especial, en la medida determinada por dicho departamento, a fin de reflejar incrementos en los gastos reales y necesarios de poseer y mantener una unidad de vivienda como resultado de incrementos generales y sustanciales en impuestos a la propiedad, gravámenes y servicios no

regulados. Sujeto a la disponibilidad de fondos, el PHA también puede recomendar un ajuste especial para que sea aprobado cuando el HUD determine que un proyecto se halla en una comunidad donde la actividad delictiva relacionada con las drogas es generalizada, y no está concentrada en un proyecto en particular, y cuando el mantenimiento, operación y reparaciones en dicho proyecto han aumentado de manera sustancial debido a la mencionada actividad delictiva. El HUD puede, sobre la base individual de cada proyecto, proveer ajustes al tope máximo de alquiler mensual sin exceder el 120 por ciento del alquiler bruto de cada categoría de unidad bajo contrato con el PHA, a fin de cubrir los costos de mantenimiento, seguridad, reparación de bienes y las reservas requeridas para que el Propietario pueda ejecutar una estrategia aceptable al HUD para enfrentar el problema de la actividad criminal relacionada con las drogas.

(ii) Los mencionados ajustes especiales a los alquileres sólo serán aprobados si y en la medida que el Propietario demuestre en forma inequívoca que estos incrementos generales han redundado en un aumento de sus costos operativos que no está compensado adecuadamente con los ajustes anuales.

(iii) El Propietario deberá presentar información financiera que claramente le demuestre al PHA la necesidad de estos aumentos. Para contratos que cubran a más de 20 unidades, el Propietario deberá presentar información auditada.

(b) Limitación General. Al margen de cualquier otra limitación estipulada en esta parte, los ajustes contemplados en esta sección no pueden resultar en diferencias materiales entre los alquileres cobrados por unidades que reciben asistencia y unidades comparables que no la reciben, según lo determine el PHA (y lo apruebe el HUD en el caso de ajustes bajo el párrafo (a)(2) de esta sección). Sin embargo, a menos que los alquileres se ajusten de acuerdo con § 882.409 (§ 882.807 (e) para el Programa SRO), esta limitación no puede considerarse como fundamento para prohibir diferencias de alquileres entre las unidades asistidas y las no asistidas en la medida en que estas diferencias existían con respecto a los contratos iniciales de alquiler.

§ 882.411 Pagos por unidades vacantes.

(a) Unidades vacantes entre la ejecución del contrato y el alquiler inicial. Si una unidad bajo contrato con este programa no es arrendada dentro de los 15 días subsiguientes a la ejecución del contrato, el Propietario tendrá derecho a recibir compensación en la forma del pago del 80 por ciento del alquiler establecido para la unidad desocupada, por un período de no más de 60 días desde la fecha efectiva del contrato, siempre y cuando (1) el Propietario haya cumplido con § 882.506(d) y 882.508(c) y (2) haya tomado y continúe tomando las medidas pertinentes para llenar la vacante; y (3) no haya rechazado a ningún solicitante elegible excepto por una causa justificada para el PHA.

(b) Unidades vacantes después de la ocupación inicial. (1) Si una familia elegible desocupa la unidad por cualquier razón (distinta a una acción del Propietario que viole las normas del contrato o las leyes aplicables), el Propietario podrá recibir pago por el resto del mes en que se produjo la desocupación. Si dicha unidad permaneciera vacante, el Propietario podrá recibir del PHA un pago de asistencia de vivienda del 80% del alquiler establecido por un período de vacancia que no exceda de un mes adicional. Sin embargo, si el Propietario recibe una porción de la parte que le correspondía pagar a la familia por el período de alquiler, el pago será reducido a una cantidad tal, que, cuando sumada al pago del inquilino equivalga al 80 por ciento del alquiler fijado en el contrato. Cualquier excedente deberá ser reembolsado por el

Propietario al PHA. El Propietario no tendrá derecho a ninguno de los pagos estipulados en el párrafo (b) (1) de esta sección a menos que:

(i) Notifique al PHA, en forma inmediata, al recibir la noticia de que hay o se producirá una vacante, y

(ii) Haya tomado y continúe tomando las medidas estipuladas en los párrafos (a) (2) y (3) de esta sección.

(2) Si el Propietario desaloja a una familia elegible, el Propietario no tendrá derecho a ninguno de los pagos descritos en el párrafo (b)(1) de esta sección a menos que el PHA determine que el Propietario cumplió con todos los términos del contrato.

(c) Prohibición de compensación doble por unidades vacantes. El Propietario no tendrá derecho a recibir pagos compensatorios con respecto a unidades vacantes bajo esta sección, si tiene derecho a recibir pagos por otros motivos (por ejemplo, pago por pérdida de ingreso en alquileres como resultado de mantener unidades vacantes para alojar a las personas reubicadas de acuerdo con el título I de la ley HCD de 1974, o si recibe pagos por pérdida de ingreso en alquileres bajo § 882.112 (Depósitos de seguridad y por servicios de agua y electricidad)).

§ 882.412 Subcontratación de otros servicios.

(a) General. Cualquier Propietario podrá contratar a cualquier entidad pública o privada para que, a cambio de compensación, preste los servicios requeridos en el acuerdo, contrato o alquiler, en el entendido de que dicha contratación no le transfiere a los contratistas las responsabilidades u obligaciones del Propietario.

(b) Administración del programa. Si el Propietario y el PHA desean suscribir un acuerdo de administración, pueden hacerlo siempre y cuando que: (1) Los pagos de asistencia de vivienda sean administrados por otro PHA, o

(2) De no haber otro PHA disponible y dispuesto a administrar los pagos estipulados en el contrato, y no exista alternativa, la oficina regional del HUD puede autorizar al PHA para asumir la administración de acuerdo a ciertos criterios específicos.

(3) Al margen de las provisiones de § 882.408 (b) y (c), un PHA no puede aprobar sin el previo consentimiento del HUD alquileres que excedan el promedio de mercado para unidades de rehabilitación moderada, para una unidad que estuviera bajo su administración bajo esta sección.

§ 882.413 Responsabilidad de la familia.

(a) Una familia que reciba asistencia de vivienda bajo este programa debe satisfacer todas sus obligaciones conforme al convenio de alquiler y Declaración de Responsabilidad de la Familia.

(b) Ningún miembro de la familia puede participar en actividades criminales violentas o relacionadas con las drogas. Si la familia no cumple con sus responsabilidades bajo el convenio, la Declaración de Responsabilidad Familiar, o esta sección, ello será causal de la terminación de la asistencia por parte del PHA. Si el PHA decide suspender la asistencia a una familia, deberán seguirse las provisiones de § 882.514 (f).

(c) A los efectos de esta sección:

(1) Actividad criminal relacionada con las drogas significa cualquiera de las siguientes:

(i) La manufactura ilegal, venta o distribución, o la posesión con intención de manufactura, venta o distribución de una sustancia controlada (según se define en la sección 102 de la Ley de Sustancias Controladas (U.S.C. 21 802));

(ii) El uso ilícito o posesión (con intención distinta a la manufactura, venta o distribución) de una sustancia controlada, excepto que dicho uso o posesión tiene que haber ocurrido durante el año inmediatamente anterior a la fecha en que el PHA le notifica a un concesionario o a una familia participante la decisión de negarles la admisión o retirarle la asistencia. La actividad criminal relacionada con las drogas no incluye este uso o posesión si el miembro de la familia puede demostrar que:

(A) Tiene una adicción a una sustancia controlada, tiene antecedentes de dicha enfermedad, o se lo considera adicto; y

(B) Se ha recuperado de dicha adicción y en la actualidad no usa o posee sustancias controladas.

(2) La actividad criminal violenta incluye toda actividad en la que se haya usado, intentado usar, o amenazado con el uso de fuerza física contra la persona o propiedad de otro individuo.

(3) Para los efectos de esta descripción la actividad criminal debe haber sido clasificada como un delito mayor bajo las leyes federales, estatales o locales.

**Parte 882, Subparte E—Procedimientos especiales para la rehabilitación moderada—
Desarrollo y operación del programa**

§ 882.504 Asistencia a propietarios y selección de unidades.

(e) Selección de unidades. El PHA debe recibir las solicitudes y determinar la elegibilidad de todos los inquilinos radicados en unidades aprobadas que deseen participar en el Programa. Después que se haya determinado la elegibilidad de todos los inquilinos, deberá informarse al Propietario de cualquier ajuste en el número de unidades a ser asistidas. A fin de hacer el uso más eficiente de los fondos de asistencia de vivienda, no se podrán suscribir acuerdos que cubran unidades ocupadas por familias no elegibles para recibir asistencia. Por lo tanto el número de unidades aprobadas por el PHA para una propuesta en particular debe ajustarse para excluir a las unidades de vivienda que por determinación del PHA sean ocupadas por familias no elegibles para recibir asistencia. Las familias elegibles también deben ser notificadas, en esta etapa, de sus derechos y responsabilidades bajo el Programa.

(f) Órdenes de trabajo y cálculos de costos. En caso de que el Propietario concuerde con la evaluación hecha por el PHA de los trabajos que deberán ser ejecutados, la factibilidad preliminar de la propuesta y el número de unidades a ser asistidas, el Propietario, con la asistencia del PHA si fuese necesario, deberá preparar una descripción detallada de los trabajos a ejecutar así como también cuando sea necesario, planos y especificaciones de las obras a fin de poder elaborar un presupuesto para las mismas. Las órdenes de trabajo deben describir cómo se corregirán las deficiencias elegibles para amortización, así como los niveles mínimos aceptables de calidad de los trabajos y materiales. Para estas órdenes de trabajo, el Propietario, con asistencia del PHA, deberá preparar cálculos de costos para la realización de las obras indicadas en esta sección.

(g) Selección de contratista(s). El Propietario es responsable por la selección de contratistas competentes para llevar a cabo la rehabilitación. El PHA deberá promover oportunidades para la participación en las obras de contratistas pertenecientes a minorías.

(h) Análisis de factibilidad. Después que se haya establecido un precio en firme con el contratista seleccionado por el Propietario, el PHA y el Propietario deberán efectuar un análisis de factibilidad.

(i) Financiamiento. El PHA deberá discutir con el Propietario las diversas opciones de financiamiento disponibles. Los términos del financiamiento deben ser aprobados por el PHA de acuerdo con las normas fijadas por el HUD.

(j) El arrendamiento suscrito entre el Propietario y la familia debe estar de acuerdo con § 882.511 y cualquier otra regulación y requisito pertinente del HUD. El arrendamiento debe incluir todas las disposiciones exigidas por el HUD, y no debe incluir ninguna de las prohibiciones indicadas en el Apéndice I.

§ 882.506 Período de rehabilitación.

(a) Ejecución oportuna de las obras. Después de la ejecución del acuerdo, el Propietario debe proceder prontamente con los trabajos de rehabilitación convenidos. Si el trabajo no se comienza, continúa diligentemente, o se completa, el PHA tendrá derecho a rescindir el acuerdo o tomar otras medidas que considere pertinentes.

(b) Inspecciones. El PHA debe inspeccionar adecuadamente las obras de rehabilitación para garantizar que los trabajos se efectúan en los plazos previstos y según los términos de los acuerdos, y particularmente que el trabajo cumpla con los niveles aceptables de calidad y materiales especificados en las órdenes de trabajo.

(c) Cambios. (1) El Propietario deberá someter a la aprobación del PHA cualquier cambio a las obras especificadas en el acuerdo que pudiera alterar el diseño o la calidad de la rehabilitación requerida. El PHA podrá condicionar su aprobación de estos cambios a reducciones en los contratos de alquiler. Si los cambios se efectúan sin la aprobación previa del PHA, éste podrá determinar si será necesario reducir los alquileres o si el Propietario deberá remediar cualquier deficiencia a fin de que la(s) unidad(es) pueda(n) ser aceptada(s).

(2) Los contratos de alquiler no podrán aumentarse excepto de conformidad con las provisiones de § 882.408 (d)

(d) Lista de unidades vacantes. A fin de que la(s) unidad(es) pueda(n) ser ocupada(s) lo más pronto posible, 60 días antes de la fecha prevista para la culminación de las obras el Propietario debe notificar al PHA cuales son las unidades que estarán vacantes en la fecha efectiva del contrato. El PHA notificará a las familias del tamaño apropiado en su lista de espera acerca de la disponibilidad de la unidad.

§ 882.507 Terminación de la rehabilitación.

(a) Aviso de terminación. Cuando se terminen las obras, el Propietario debe notificar al PHA y presentar pruebas de la terminación del trabajo y los certificados descritos en los párrafos (b) y (c) de esta sección.

(b) Prueba de terminación. La terminación de las obras en la(s) unidad(es) debe demostrarse presentando al PHA lo siguiente:

(1) Un certificado de ocupación y /u otras aprobaciones oficiales exigidas por la localidad.

(2) Certificación del Propietario en el sentido de que:

(i) La(s) unidad(es) se completará(n) según lo establecido en el acuerdo;

(ii) La(s) unidad(es) están en buenas condiciones y listas para ser ocupadas;

(iii) La(s) unidad(es) ha(n) sido rehabilitadas de acuerdo con los códigos de zonas, de vivienda y de otra índole correspondientes, ordenanzas o regulaciones, y si hubieran sido modificadas, con la aprobación de las autoridades correspondientes;

(v) De ser aplicable, de que el Propietario ha cumplido con lo estipulado en el acuerdo del pago de salarios no más bajos que los corrientes y que a su leal saber y entender no hay reclamos de sub-remuneración concernientes a presuntas violaciones del acuerdo. En caso de que hubiera esta clase de reclamos pendientes, y el Propietario, el PHA o el HUD lo supieran, el Propietario deberá depositar fondos fideicomisados suficientes, según lo determine el PHA o el HUD, para garantizar los pagos.

(c) Costo real y certificación de préstamos para la rehabilitación. El Propietario deberá presentar al PHA un certificado de los costos incurridos en la rehabilitación y en cualquier reubicación provisional así como la tasa de interés y el término de cualquier préstamo de rehabilitación. El Propietario deberá certificar que estos costos intereses y términos son reales. El PHA deberá corroborar estas certificaciones y aceptarlas, reservándose el derecho de someterlas a una

auditoria. El PHA deberá entonces establecer los contratos de alquiler según lo señalado en § 882.408, que estarán sujeto a reducción sobre la base de una auditoria posterior.

(d) Revisión e inspecciones. El PHA deberá revisar las pruebas de terminación de obras a fin de que se cumpla lo establecido en el párrafo (b) de esta sección. El PHA también deberá inspeccionar la(s) unidad(es) que serán asistidas a fin de determinar que la(s) misma(s) han sido terminadas de acuerdo con el acuerdo, y satisfacen las Normas de Calidad de Vivienda y otras normas aprobadas por el HUD o el PHA mismo. Si la inspección revela defectos o deficiencias, el inspector debe hacer un informe detallado al respecto.

(e) Aceptación. (1) Si el PHA determina, mediante la revisión e inspecciones, que la unidad o unidades se han completo según lo convenido, la unidad o unidades serán aceptadas.

(2) Si hubiera detalles menores que no pudieron completarse oportunamente debido a mal tiempo, pero que no impiden o afectan la ocupación, y todos los demás requisitos del acuerdo se han cumplido, la(s) unidad(es) debe(n) ser aceptada(s). En ese caso, deberá exigirse al Propietario el depósito de fondos fideicomisados apropiados, establecidos por el PHA, para asegurar la disponibilidad de fondos para completar los detalles pendientes, como así también un acuerdo escrito entre el PHA y el Propietario, que pasará a ser parte del Contrato, especificando la fecha de terminación de los mismos. Si estos detalles no se finalizan dentro del tiempo establecido, el PHA puede dar por terminado el contrato o tomar otras medidas sobre la base del mismo.

(3) Si existen otras deficiencias, el PHA deberá determinar hasta qué punto pueden ser corregidas, y si debido a ellas el contrato de alquiler debe reducirse. El Propietario tiene que ser notificado de la decisión que tome el PHA. Si las correcciones que determine el PHA son ejecutables, el PHA y el Propietario deben llegar a un acuerdo respecto a la corrección de las citadas deficiencias dentro de un plazo específico. Si las deficiencias son corregidas en el lapso estipulado, el PHA debe aceptar la(s) unidad(es).

(4) En caso contrario la(s) unidad(es) no podrá(n) ser aceptada(s) y el Propietario deberá recibir una declaración oficial con las razones por las cuales fueron rechazadas.

§ 882.508 Ejecución del contrato de asistencia de vivienda.

(a) Fecha de ejecución. Tras la aceptación de las obras por el PHA, y después de las certificaciones dispuestas en § 882.507, deberá ejecutarse un contrato entre el Propietario y el PHA. La fecha efectiva del mismo no podrá ser anterior a la fecha de realización de las inspecciones que hubieran servido de base a la aceptación de los trabajos, según se especifica en § 882.507(e).

(b) Unidades no alquiladas. En la fecha de ejecución del contrato, el Propietario deberá presentar una lista de las unidades alquiladas y las unidades vacantes en la fecha efectiva del contrato. (Ver § 882.411(a)).

§ 882.510 Ajuste de márgenes por servicios de agua y electricidad.

El PHA deberá determinar, por lo menos una vez al año, si es necesario hacer algún ajuste de márgenes por servicios de agua y electricidad de las unidades asistidas por el Programa, sobre la base de cambios en las tarifas por dichos servicios u otros cambios que afecten a todas las unidades del Programa. El PHA deberá asimismo establecer en una tabla separada los márgenes

por servicios que correspondan a cada edificio de 20 o más unidades asistidas, basándose en los registros de costo real de por lo menos un año de consumo después de la rehabilitación. Si el PHA determina que es necesario hacer algún ajuste en su tabla de “márgenes por servicios” o si establece una nueva tabla para un edificio donde habrá cambios, el PHA deberá entonces determinar los ajustes que se hará en el alquiler a pagar por las familias afectadas y los montos correspondientes, y deberá notificar de ello tanto a las familias como a los Propietarios. Cualquier ajuste en los márgenes por servicios debe ser puesto en práctica antes de la reexaminación siguiente de la familia o de la renovación del alquiler, según lo que suceda primero.

§ 882.511 Terminación de un alquiler.

(a) Aplicabilidad. Las provisiones de esta sección se aplican a las decisiones de un Propietario respecto a la finalización del convenio de alquiler con una familia al final del contrato correspondiente.

(b) Fundamentos para la terminación del contrato o para la no-renovación del contrato de alquiler. El Propietario no rescindiré ni se negará a renovar un contrato de alquiler por razones distintas a las siguientes:

- (1) Violaciones graves o reiteradas de los términos y condiciones del arrendamiento.
- (2) Violación de leyes federales, estatales o locales.
- (3) Otra causa justificada.

(c) Notificación de la finalización de un alquiler. (1) El Propietario deberá notificar por escrito a la familia inquilina su intención de no renovar el contrato, indicando la fecha en que dicha terminación se hará efectiva. Dicha fecha deberá fijarse en consideración a lo siguiente:

(i) Si la terminación obedece a incumplimiento en el pago de los alquileres, la fecha efectiva no podrá ser de menos de 5 días hábiles después de la presentación de la notificación escrita.

(ii) Cuando la terminación obedece a violaciones graves y reiteradas del contrato y condiciones del arrendamiento, o a violación de leyes federales, estatales o locales, la fecha de terminación se fijará según lo dispuesto en la ley local.

(iii) Cuando la terminación obedezca a cualquier otro motivo aceptable, la fecha de terminación no puede ser menor a 30 días después de la entrega de la notificación escrita.

(2) La notificación de terminación del contrato de alquiler debe:

(i) Estipular las razones de dicha terminación en forma suficientemente específica como para que la familia afectada pueda preparar su defensa.

(ii) Notificar a la familia que si se inicia un proceso judicial para su desalojo, el inquilino puede presentar su defensa en dicha audiencia.

(iii) Ser remitida a la familia por correo certificado, y dirigida al ocupante de la unidad o con copia al ocupante de la unidad.

(3) Sustitución de requisitos estatales y locales. En caso de incumplimiento en el pago de alquileres, una notificación de terminación del arrendamiento, emitida en virtud de las leyes estatales o locales o a la norma de la localidad y que satisfaga el párrafo (c)(2) puede ser reemplazada por o coincidir con la notificación requerida a continuación.

(d) Desalojo. Todos los desalojos deben ser ejecutados mediante proceso judicial de acuerdo con las leyes estatales o locales. “Desalojo” significa el retiro de la familia de la unidad de vivienda en acatamiento a una decisión judicial estatal o local.

(e) Arrendamiento. Los requisitos de esta sección deberán ser incorporados al contrato de arrendamiento entre el Propietario y la familia inquilina.

§ 882.512 Reducción en el número de unidades cubiertas por el contrato.

(a) Limitación en el arrendamiento a familias no elegibles. Los Propietarios deben alquilar a familias elegibles todas las unidades que reciban asistencia bajo el contrato. El arrendamiento de unidades vacantes que reciben asistencia a familias inelegibles es una violación del contrato y puede ser causa de sanciones legales incluida la suspensión o exclusión de los programas del HUD, así como una reducción en el número de unidades bajo contrato, según lo establecido en el párrafo (b) de esta sección. Una vez que el PHA detecte una violación, el PHA está obligado a notificarlo de inmediato al HUD, y el PHA deberá tomar las medidas pertinentes.

(b) Reducción por no alquilar unidades a familias elegibles. Si en algún momento a partir de los primeros 6 meses de vigencia del contrato, el Propietario no mantuviera bajo arrendamiento o disponibles para alquilar a familias elegibles por lo menos el 90 por ciento de las unidades asistidas (debido a cambios en las condiciones de elegibilidad de las familias), el PHA podrá, con un aviso previo de por lo menos 30 días, reducir el número de unidades asistidas por el contrato. El PHA puede reducir el número de unidades hasta equipararlo con el número total de unidades arrendadas o disponibles para alquilar a familias elegibles, mas el 10 por ciento (aproximadamente). Si el Propietario tuviera solamente una unidad bajo contrato, y hubiera pasado un año desde la fecha del ultimo pago de asistencia, el contrato puede darse por terminado con el consentimiento del Propietario.

(c) Restauración. El PHA puede aceptar enmendar el contrato a fin de cubrir una restauración subsiguiente o cualquier reducción hecha bajo los términos del párrafo (b) si:

- (1) El PHA determina que la restauración se justifica en atención a la demanda,
- (2) El Propietario tiene un historial de cumplimiento con las obligaciones derivadas del contrato y
- (3) La autoridad del contrato sigue vigente.

§ 882.514 Participación de la familia.

(a) Determinación inicial de elegibilidad. (1) El PHA tiene la responsabilidad de recibir todas las solicitudes y de determinar la elegibilidad de las familias interesadas en participar en el Programa de acuerdo con las regulaciones del HUD (ver partes 812 y 813 de este título, y CFR 24 partes 750 y 760). El PHA tiene la responsabilidad de verificar las fuentes y monto de los ingresos de la familia y cualquier otra información necesaria para determinar la elegibilidad de la familia en atención a sus ingresos y al monto de la asistencia.

(2) Un PHA puede determinar que una familia no es elegible para participar en el programa debido a que uno o más miembros de la familia hubiesen estado involucrados en actividad criminal relacionada con las drogas o actividades criminales violentas según lo definido en § 882.413(b).

(3) El Programa debe mantener expedientes de los concesionarios y sus familias a fin de llevar estadísticas para el HUD respecto al perfil racial, étnico, de género de las familias beneficiarias.

(b) Información a las familias. (1) Cuando se determine que una familia es elegible en principio para recibir asistencia de vivienda (§ 882.504(e)) o es seleccionada para participar de acuerdo con esta sección, el PHA debe proveerle de información respecto al alquiler, y los márgenes cubiertos por servicios. Cada familia debe además, bien sea en grupos o en sesiones individuales, ser informada detalladamente de lo siguiente:

- (i) Responsabilidades de la familia y del Propietario de acuerdo con los términos del contrato;

- (ii) Aspectos significativos de las leyes estatales y locales correspondientes;
- (iii) Aspectos significativos de las leyes federales, estatales y locales sobre vivienda equitativa; y
- (iv) El hecho de que el subsidio está supeditado a la unidad de vivienda y por lo tanto la familia debe ocupar una unidad rehabilitada bajo el Programa.

(2) Para todas las familias que vayan a ser reubicadas provisionalmente, la sección informativa debe incluir una discusión de las políticas de reubicación.

(c) Participación continua de una familia luego de la terminación del contrato. En el caso de que un Propietario desaloje a una familia beneficiaria en violación del contrato, o cometa otra falta que amerite la terminación del contrato sobre la unidad, y la familia no es responsable de ello y sigue siendo elegible para recibir asistencia, la familia puede continuar recibiendo asistencia mediante la conversión de la partida de “unidad de rehabilitación moderada” a una de “unidad de vivienda existente”. La familia deberá entonces ser tratada como una familia certificada bajo las subpartes A y B y se le deberá emitir un certificado de Participación Familiar, y deberá recibir asistencia del PHA para conseguir una unidad sustitutiva adecuada. La unidad será entonces considerada como una unidad de vivienda existente a la que se aplicarán todos los requisitos de las subpartes A y B excepto que el término del contrato no podrá prorrogarse más allá del término del contrato inicial de rehabilitación moderada. Si la familia es declarada no apta para continuar recibiendo asistencia, se puede ofrecer el certificado a la siguiente familia en la lista de espera del programa. Las unidades continuarán bajo el contrato ACC de rehabilitación moderada que contempla estas conversiones; por lo tanto no será necesario modificar el ACC para la conversión a unidades de vivienda existentes.

(d) Familias declaradas por el PHA como no elegibles. Si se determina que una familia no es apta para recibir asistencia de acuerdo con la solicitud aprobada por el PHA y el HUD, ya sea durante el período de presentación de la solicitud o después de que la asistencia hubiera sido otorgada en nombre de la familia, el PHA deberá notificarle a la familia, en forma inmediata y por escrito sobre la determinación y su justificación y la carta deberá además indicar que la familia tiene el derecho a pedir, dentro de un lapso razonable, una audiencia informal al respecto. Si después de realizar la audiencia informal el PHA determina, sobre la base de la evidencia preponderante, que la familia no es elegible, deberá notificárselo por escrito. El procedimiento en este párrafo no priva a la familia del derecho a realizar otras acciones si considera que está siendo discriminada en razón de raza, color, religión, sexo, edad, minusvalidez física, condición familiar u origen nacional.

(e) Consideraciones respecto a ciertas negativas y terminaciones. Para determinar si es procedente la terminación de un contrato en razón de actividad criminal relacionada con las drogas o actividad criminal violenta: (1) Un PHA puede negar o poner fin a la asistencia si la evidencia preponderante indica que algún miembro de la familia ha estado involucrado en estas actividades, al margen de si el individuo ha sido o no arrestado o convicto;

(2) Un PHA tiene la potestad de reconsiderar las circunstancias de cada caso, incluso la gravedad de las faltas, el grado de participación de los miembros de la familia, y el impacto que la terminación del contrato o la negación de la asistencia tendrá en los miembros de la familia no involucrados en la actividad proscrita. En los casos que así lo ameriten, un PHA podrá permitir que los demás miembros de la familia sigan recibiendo asistencia, con la condición de que el miembro de la familia involucrado en la actividad ilícita no resida en la unidad. Un PHA puede además exigir que el miembro de la familia involucrado en la actividad ilegal presente evidencia de haber completado con éxito un programa de tratamiento como condición para que se le permita residir en la unidad.

§ 882.515 Reevaluación del ingreso y composición de una familia.

(a) Reevaluaciones interinas. Si el PHA recibe información concerniente a un cambio en el ingreso familiar o cualquier otra circunstancia durante el período intermedio entre las reevaluaciones regulares, el PHA debe consultar a la familia y hacer los ajustes pertinentes que considere apropiados. Cualquier cambio en el ingreso familiar u otra circunstancia que resulte en un ajuste del pago total para el inquilino, alquiler y asistencia de vivienda debe ser verificado.

(b) Continuación de los pagos de asistencia de vivienda. La elegibilidad de una familia para recibir asistencia de vivienda deberá continuar hasta tanto el pago total correspondiente al inquilino sea igual al alquiler bruto. La terminación de la condición de elegibilidad en este punto, no afecta los demás derechos de la familia bajo los términos del alquiler, ni dicha terminación impide la reanudación de los pagos como resultado de cambios ulteriores en el perfil de ingreso familiar, alquileres u otras circunstancias relevantes durante el término del contrato. Sin embargo, la elegibilidad también puede ser terminada de acuerdo con los requisitos del HUD por razones como no presentar la información de verificación, no presentar y verificar datos requeridos como números de Seguridad Social (según lo establecido en CFR 24 parte 750), o no firmar y entregar las planillas de consentimiento para la obtención de información sobre salarios y reclamos de los Organismos Estatales de Recaudación Salarial según lo indicado en la regla CFR 24 parte 760.

§ 882.516 Mantenimiento, operación e inspecciones.

(a) Mantenimiento y operación. El Propietario deberá proporcionar el mantenimiento y los servicios estipulados en el contrato, sujeto a la retención de los pagos de asistencia u otras sanciones, si no cumple con estas obligaciones.

(b) Inspecciones periódicas. Además de las inspecciones requeridas previas a la ejecución del contrato, el PHA deberá inspeccionar u ordenar la inspección de cada unidad de vivienda bajo contrato, por lo menos una vez al año, o cuando lo considere necesario, para asegurar que el Propietario esté cumpliendo con sus obligaciones de mantener las unidades en condiciones decentes, seguras y sanitarias y que esté proporcionando los servicios correspondientes. El PHA debe tomar en cuenta las quejas de los inquilinos y cualquier otra información que reciba a los efectos de fijar la fecha de las inspecciones.

(c) Unidades que no sean decentes, seguras y sanitarias. Si el PHA le notifica al Propietario que las unidades bajo contrato no están siendo mantenidas en condiciones decentes, seguras y sanitarias, y el Propietario no toma las medidas correctivas necesarias (incluso medidas correctivas respecto a la familia si ésta fuera la responsable de que la unidad no llene los requisitos exigidos) dentro del plazo indicado en la notificación, el PHA puede ejercer cualquiera de sus derechos y tomar las medidas punitivas correspondientes según el contrato, incluso si fuera necesario la retención de los pagos de la asistencia (incluso si la familia continúa ocupando la unidad), y la terminación del contrato sobre la unidad afectada y de la asistencia a la familia de acuerdo con § 882.514(e).

(d) Administración del Programa. Cuando el PHA esté encargado de unidades para las que también esté administrando la asistencia en virtud de un contrato de administración aprobado por el HUD de acuerdo con § 882.412, el HUD hará las revisiones de la operación del proyecto, incluso las inspecciones, además de las revisiones requeridas por el PHA. Estas revisiones del

HUD deben ser suficientes para asegurar que el Propietario y el PHA cumplen con los términos y condiciones del contrato y del ACC. Si el HUD determinara que hay deficiencias puede ejercer cualquiera de las medidas especificadas por el PHA bajo los términos del contrato o reservadas para el HUD bajo los términos del ACC, puede optar por la terminación del contrato de administración o tomar otras medidas apropiadas.

(e) El programa deberá ser auditado periódicamente según lo exige el HUD, de acuerdo con los principios prescritos en CFR 24 parte 44.

VIVIENDAS EXISTENTES (SECCIÓN 8)

§ 882.102 Definiciones.

Contrato de Contribuciones Anuales (“ACC”). Un acuerdo escrito entre el HUD y un Programa de Asistencia de Vivienda (PHA) para proveer contribuciones anuales al programa a fin de cubrir pagos de asistencia de vivienda y otros gastos contemplados en la ley.

Ingreso Anual. Según se ha definido en § 5.609.

Alquiler con asistencia (o “Alquiler”). Un acuerdo escrito entre un Propietario y una familia para el arrendamiento de una unidad del Propietario a la familia con la ayuda de pagos hechos bajo un contrato de asistencia de vivienda entre el Propietario y el PHA.

Alquiler en contrato. El monto total del alquiler especificado en los Pagos de Asistencia de Vivienda (HAP) pagaderos al Propietario por la familia, y por el HUD o el PHA en nombre de la familia.

Decente, segura y sanitaria. Una vivienda se considera decente, segura y sanitaria si satisface los requisitos de § 882.109.

Alquiler corriente del mercado. El alquiler, servicios básicos (excepto el teléfono), cocinas y refrigeradoras, y todos los servicios de mantenimiento, administración y otros que habrán de pagarse a fin de obtener en alquiler viviendas de propiedad privada, existentes, decentes, seguras y sanitarias, modestas (no de lujo), con servicios apropiados. Los niveles del alquiler corriente del mercado serán establecidos por el HUD para unidades de diversos tamaños (número de habitaciones) y se publicará en el *Federal Register* de acuerdo con la parte 888 de este título.

Alquiler bruto. El costo mensual total de la vivienda para una familia elegible, y que es la suma del alquiler contratado y cualquier asignación por servicios.

Pago de asistencia de vivienda. El pago hecho por el PHA al Propietario de una unidad arrendada a una familia elegible, según se establece en el contrato. El pago es la diferencia entre el alquiler contratado y el alquiler del inquilino. Un pago adicional es hecho por el PHA a la familia cuando la asignación por servicios de agua y electricidad es mayor que el pago total del inquilino. En el caso de una familia que alquile sólo espacio residencial manufacturado según lo señalado en la subparte F de esta parte, el Pago de Asistencia de Vivienda se determinará de acuerdo con § 882.604. El Propietario podrá recibir un Pago de Asistencia de Vivienda, conocido como “pago por vacante”, cuando la unidad esté vacante según lo establecido en § 882.105.

Contrato de pagos de asistencia de vivienda (“Contrato”). Un contrato escrito entre un PHA y un Propietario con el fin de proveer pagos de asistencia de vivienda al Propietario en nombre de una familia elegible.

Plan de asistencia de vivienda. (a) Un plan de asistencia de vivienda presentado por un gobierno local que participe en el Programa de Subvención para desarrollos comunitarios como parte del proceso de solicitud de incorporación al programa, de acuerdo con los requisitos de 570.303(c) de las regulaciones de la Subvención de Desarrollo Comunitario, (CFR 24 parte 570), y aprobado por el HUD;

(b) Un plan de asistencia de vivienda que cumpla los requisitos de § 570.303(c), presentado por un gobierno local que no se aparte del Programa de Subvención para el desarrollo comunitario y aprobado por el HUD.

HUD. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano o sus designados.

Familia de bajos ingresos. Según se la define en la sección 3(b) de la ley de 1937 (U.S.C. 42 1437 a(b)).

Propietario. Cualquier persona o entidad, incluyendo una cooperativa, que tenga el derecho legal de alquilar o subalquilar viviendas existentes.

Organismo Público de Vivienda (“PHA”). Cualquier estado, condado, municipalidad u otra entidad gubernamental u organismo público (u organizaciones ejecutoras) que está autorizado para dedicarse o ayudar en el desarrollo u operación de viviendas para familias de bajos ingresos.

Departamento. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Alquiler para el inquilino. El monto mensual definido en § 5.603 y determinado de conformidad.

Pago total del inquilino (“Contribución familiar bruta”). El monto mensual definido en § 5.613 y determinado de conformidad.

Asignación por servicios. Según se define en § 5.601, aprobado por el PHA.

Reembolso por servicios. Según se define en § 5.615. no es aplicable a una familia que esté ocupando solamente un espacio residencial manufacturado.

Familia de muy bajos ingresos. Según se la define en la sección 3(b) de la ley de 1937 (U.S.C. 42 1437 a(b)).

§ 882.109. Normas de Calidad de Vivienda.

Las viviendas usadas en este programa deben cumplir con los Requisitos de Rendimiento establecidos en esta sección. Además deben satisfacer los criterios de aceptabilidad establecidos en esta sección excepto por variaciones que proponga el PHA y apruebe el HUD. Las condiciones climáticas o geológicas locales o los códigos locales son ejemplos de lo que puede justificar estas variaciones.

(d) Ambiente térmico. (1) Requisitos de rendimiento. (1) La unidad de vivienda debe tener y ser capaz de mantener un ambiente térmico saludable para las personas.

(2) Criterio de aceptabilidad. La unidad de vivienda debe tener un sistema seguro de calefacción y refrigeración para todos los ambientes de la misma, en condiciones idóneas de operación y apropiados para el clima de la zona a fin de asegurar un ambiente saludable para sus ocupantes. No se aceptará el uso de calefactores de gas, aceite o queroseno, sin ventilación externa.

(e) Iluminación y electricidad. (1) Requisitos de rendimiento. Cada habitación debe tener iluminación adecuada, natural o artificial, que permita la realización normal de actividades y permita condiciones saludables y seguras para sus ocupantes. Debe proveerse suficientes fuentes de electricidad a fin de permitir el uso de artefactos eléctricos esenciales sin que ello constituya un peligro de incendio.

(2) Criterios de aceptabilidad. Las áreas comunes y los dormitorios de la vivienda deben incluir por lo menos una ventana. Deben tener además una lámpara de techo o de pared, en funcionamiento, en las áreas del baño y la cocina y en cada una de las habitaciones.

(f) Estructura y materiales. (1) Requisitos de rendimiento. La unidad debe ser estructuralmente segura y no debe representar amenaza alguna a la salud o seguridad de sus ocupantes, y debe proteger sus residentes de las inclemencias del ambiente.

(2) Criterios de aceptabilidad. Los techos, paredes y pisos no deben presentar fallas graves, tales como severos abultamientos o inclinaciones, agujeros, frisos sueltos, desviaciones o movimiento notable bajo la presión de personas caminando, piezas faltantes u otros daños graves. El techo debe ser firme y estar bien impermeabilizado. La estructura de las paredes exteriores y su superficie deben estar libres de defectos graves como inclinación, abultamientos, inestabilidad, grietas o agujeros, fachadas sueltas u otros daños graves. La condición y equipamiento de las escaleras internas y externas, corredores, aceras, y demás estructuras deben estar libres del riesgo de obstáculos que puedan hacer tropezar o provocar caídas. Los ascensores deben mantenerse en condiciones seguras y operables.

(g) Calidad del aire interior. (1) Requisitos de rendimiento. La unidad debe estar libre de contaminantes del aire cuyos niveles pudieran afectar la salud de los ocupantes.

(2) Criterios de aceptabilidad. La unidad no debe presentar niveles peligrosos de contaminación por monóxido de carbono, emanaciones de gases provenientes de los desagües, vapores de combustible, polvo y otras sustancias peligrosas. La unidad debe tener una circulación adecuada de aire. Los baños deben tener por lo menos una ventana operable u otro tipo adecuado de extracción de aire.

(h) Suministro de agua. (1) Requisitos de rendimiento. El suministro de agua debe estar libre de contaminantes.

(2) Criterios de aceptabilidad. La unidad debe contar con suministro de agua de una fuente aprobada, pública o privada.

(j) Acceso. (1) Requisitos de rendimiento. La unidad debe ser utilizable y podrá mantenerse sin el uso no autorizado de otra propiedad privada, y los edificios deben contar con alternativas de salida en caso de incendio.

(2) Criterios de aceptabilidad. La unidad debe ser utilizable y podrá mantenerse sin el uso no autorizado de otra propiedad privada, y los edificios deben contar con alternativas de salida en caso de incendio (como por ejemplo escaleras de emergencia o ventanas que puedan servir como rutas alternativas de escape).

(k) Zona y vecindario. (1) Requisitos de rendimiento. Los predios del complejo y el vecindario deben estar razonablemente libres de ruido y reverberación, así como de otros peligros para la salud, la seguridad y el bienestar general de sus ocupantes.

(2) Criterios de aceptabilidad. Ni el complejo residencial ni el vecindario deben estar sujetos a condiciones medioambientales adversas, naturales o artificiales, tales como pasajes peligrosos, inestabilidad, ser vulnerable a inundaciones o tener deficiencias de drenaje, saturación

de pozos sépticos, problemas con la descarga de aguas servidas, desmoronamientos de tierra o rocas, contaminación anormal, humo o polvo ruido excesivo, vibración o tráfico de vehículos; acumulación excesiva de desperdicios; plagas de roedores; o peligro de incendios.

- (1) Condiciones sanitarias.
- (2) Requisitos de rendimiento. La unidad y su equipamiento deben estar en condiciones sanitarias.
- (3) La unidad y su equipamiento deben estar libres de plagas y roedores.
- (p) Unidades de ocupación individual – (1) Requisitos de rendimiento. (1) Las siguientes normas son aplicables excepto los párrafos (a), (b), (c), (m), (n) y (o).
 - (2) Cada unidad de ocupación individual deberá ser ocupada por no más de una persona.
 - (3) Las puertas y ventanas de la unidad, accesibles desde el exterior, deben poder cerrarse con seguros o cerraduras.
 - (4) Las instalaciones sanitarias, el espacio y la seguridad, deben estar acordes con las normas locales para unidades de vivienda de ocupación individual. De no existir normas locales a este respecto, se usarán las normas para habitaciones usadas para vivir y dormir, recomendadas en la Ordenanza de Mantenimiento y Ocupación Residencial por la Asociación de Salud Pública de Estados Unidos.

§ 882.112 Depósitos de seguridad y sobre servicios.

(a) Si en el momento de la ejecución inicial del alquiler, el Propietario desea solicitar un depósito de seguridad, el monto no puede exceder al pago total de un mes de alquiler que le correspondería al inquilino, o \$ 50. Sin embargo, este monto no puede exceder el máximo autorizado por las leyes estatales o locales. Para las unidades ya bajo alquiler, los depósitos de seguridad exigidos antes de la ejecución del contrato que excedieran el máximo autorizado no tendrán que ser reembolsados a los inquilinos sino hasta el momento en que estos desocupen la unidad, sujetos a los términos del arrendamiento. Se espera que la familia pague este depósito de seguridad con fondos propios u obtenidos de fuentes públicas o privadas.

(b) Si la familia desaloja la unidad, el Propietario, sujeto a las leyes estatales o locales, puede usar el depósito de seguridad como reembolso por cualquier pago pendiente en alquiler u otro monto que la familia pudiera deberle de acuerdo con las estipulaciones del arrendamiento. Si la familia desaloja la unidad sin tener cuentas pendientes de acuerdo con las leyes estatales o locales, o si el monto adeudado es inferior al depósito de seguridad, el Propietario deberá reembolsar a la familia el depósito de seguridad en su totalidad o el saldo no usado.

(c) En las jurisdicciones en las cuales el Propietario deba pagar intereses sobre el depósito de seguridad, el monto a reembolsar debe incluir también los intereses. El Propietario deberá cumplir con todas las leyes estatales y locales concernientes al pago de interés sobre los depósitos de seguridad.

(d) Si el depósito de seguridad fuera insuficiente para reembolsar al Propietario por la deuda que tuviera la familia bajo el contrato de alquiler, o si el Propietario no cobró un depósito de seguridad, el Propietario puede solicitar un reembolso del PHA por un monto que no excederá la menor de estas cifras:

- (1) El monto adeudado al Propietario, o
- (2) Dos meses del alquiler fijado en el contrato menos, en cualquiera de los casos, la cifra

que sea mayor entre el depósito de seguridad recaudado o el monto del depósito de seguridad que el Propietario pudo haber cobrado bajo el Programa (según lo establecido en el párrafo (a) de esta sección). Cualquier reembolso bajo esta sección deberá dedicarse primero a cubrir lo que estuviera pendiente del alquiler bajo lo establecido en el contrato, y después a cualquier otro monto adeudado. No se podrá reclamar reembolso por alquiler por el período posterior a la fecha en la que la familia desalojó la unidad.

§ 882.217 Revisión de cumplimiento del contrato hecha por el HUD.

El HUD revisará la operación del Programa en los intervalos que consideres apropiados a fin de asegurar que el Propietario y el PHA estén cumpliendo con todos los términos y condiciones del Contrato y el ACC. Las verificaciones de cumplimiento con las normas sobre igualdad en la vivienda serán realizadas de acuerdo con el calendario fijado por el HUD o cuando el HUD lo considere apropiado.

Subparte A—Definiciones generalmente aceptadas y requisitos federales, exenciones

§ 5.100 Definiciones.

Las siguientes definiciones son aplicables tal como se hace notar en las respectivas regulaciones del programa:

Ley de 1937 significa Ley Nacional de Vivienda de 1937 (U.S.C. 42 1437 y siguientes).

ADA significa Ley de Estadounidenses Minusválidos de 1990 (U.S.C. 42 12101 y siguientes).

ALJ significa un Juez Administrativo designado ante el HUD conforme a U.S.C. 5 3105 o destacado ante el HUD conforme a U.S.C. 5 3344.

Departamento significa el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Persona de Edad Madura significa un individuo que tiene por lo menos 62 años.

Ley de Vivienda Equitativa significa el título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, enmendada por la Ley de Enmiendas a la Ley de Vivienda Equitativa de 1988 (U.S.C. 42 3601 y siguientes)

Alquiler Corriente del Mercado (FMR) significa el alquiler que podría pedirse se pague en una zona particular a fin de obtener en forma privada una vivienda decente, segura y en un ambiente de condiciones saludables, con las comodidades sanitarias adecuadas y modestas (no lujosas). Este alquiler corriente del mercado incluye los servicios básicos (menos el teléfono). El HUD establecerá alquileres corrientes del mercado separados para unidades de vivienda de diverso tamaño (dependiendo del número de habitaciones) y serán publicado en el *Federal Register* de acuerdo con el párrafo 888 de este título.

Asesor Legal General significa el Asesor Legal General del HUD.

Concesionario, significa la persona o entidad legal a la cual se le otorga el préstamo y que es responsable por el uso de los fondos recibidos.

HUD significa lo mismo que Departamento.

Indio significa una persona que es reconocida por una tribu india, el gobierno federal o cualquier estado como indígena o como nativo de Alaska.

Organismo de Vivienda Indígena (IHA) significa una entidad que:

(1) Está autorizada para participar o ayudar en el desarrollo o manejo de viviendas para indígenas con bajos ingresos bajo la ley de 1937; y

(2) Ha sido creada:

(i) Por decisión que emana de un gobierno autónomo de una tribu indígena independiente de una ley estatal; o

(ii) Por el funcionamiento de una ley estatal que permite establecer específicamente organismos de vivienda para indígenas, que incluyen a los organismos regionales de vivienda en el estado de Alaska.

NAHA significa la Ley Nacional Cranston-González de Vivienda Asequible (U.S.C. 42 2701 y siguientes).

NEPA significa Ley de Política Nacional del Medio Ambiente de 1969 (U.S.C. 42 4321).

NOFA significa Aviso de Disponibilidad de Fondos.

OMB significa Oficina de Administración y Presupuesto.

Unidad Organizativa significa el área de jurisdicción asignada a cada Secretario Adjunto, y cada jefe de oficina o administrador regional responde directamente ante el Secretario.

Organismo de Vivienda Pública (PHA) significa cualquier estado, condado, municipalidad u otra entidad gubernamental u organismo público u oficina derivada de estas entidades, que esté autorizada a participar o asistir en el desarrollo u operaciones de viviendas para personas de bajos ingresos según la ley de 1937.

Sección 8 significa sección 8 de la Ley Nacional de Vivienda de 1937 (U.S.C. 42 1437f).

Secretario significa el Secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano.

URA significa la Ley de Política Uniforme de Asistencia de Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmobiliarias de 1970.(U.S.C. 42 4201-4655).

§ 5.105 Otros requisitos federales.

Los siguientes requisitos federales tienen que ver con las regulaciones en los respectivos programas:

(a) Igualdad de Oportunidades sin Discriminación. La Ley de Vivienda Equitativa (U.S.C. 42 3601-19) y las regulaciones que la implementan en la regla CFR 24 parte 100 y siguientes; Orden Ejecutiva 11063, tal como fue enmendada por Orden Ejecutiva 12259 (CFR 3, 1959-1963 Comp., p. 652 y CFR 3, 1980 Comp., p. 307) (Igualdad de Oportunidades en Programas de Vivienda) y las regulaciones que la implementan en CFR 24 parte 107; título VI de la Ley de derechos Civiles de 1964 (U.S.C. 42 2000d- 2000d-4) (No Discriminación en Programas que Reciben Asistencia Federal) y las regulaciones que la implementan en CFR 24 parte 1; la Ley de Discriminación por Edad de 1975 (U.S.C. 42 6101-6107) y las regulaciones que la implementan en CFR 24 parte 146; sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (U.S.C. 29 794) y las regulaciones que la implementan en CFR 24 parte 8; sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 (U.S.C. 12 1701u) y las regulaciones que la implementan en CFR 24 parte 135; Orden Ejecutiva 11246, enmendada por las Ordenes Ejecutivas 11375, 11478, 12086, y 12107 (CFR 3, 1964-1965 Comp., p. 339; CFR 3, 1966-1970 Comp., p. 684; CFR 3, 1966-1970 Comp., p. 803; CFR 3. 1978 Comp., p. 230 y CFR 3,1978 Comp., p. 264, respectivamente).

(Programas de Igualdad de Oportunidad en el Empleo) y las regulaciones que la implementan en CFR 41 título 60; Orden Ejecutiva 11625, enmendada por la Orden Ejecutiva 12007 (CFR 3, 1971-1975 Comp., p. 616 y CFR 3, 1977 Comp., p. 139) (Iniciativa Empresarial Minoritaria); Orden Ejecutiva 12432 (CFR 3, 1983 Comp., p. 198) (Desarrollo de la Iniciativa Empresarial Minoritaria); y Orden Ejecutiva 2138, enmendada por la Orden Ejecutiva 12608 (CFR 3, 1977 Comp., p. 393 y CFR 3, 1987 Comp., p. 245) (Iniciativa Empresarial de la Mujer).

(b) Presentación de requisitos. La presentación de requisitos así como las prohibiciones de U.S.C. 31 1352 y la implementación de las regulaciones en CFR 24 parte 87; y los requisitos para la colocación de fondos establecidos por la ley de Reforma del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1989 (42 U.S.C.- 3531 y siguientes)

(c) Contratistas excluidos, suspendidos o inelegibles. Las prohibiciones en CFR 24 parte 24 en el uso de contratistas excluidos, suspendidos o inelegibles.

(d) Centro de Trabajo Libre de Drogas. La ley de 1988 sobre Centros de Trabajo Libre de Drogas (U.S.C. 41 701 y siguientes) y las regulaciones del HUD que la implementan en CFR 24 parte 24.

§ 5.110 Exenciones.

Previa determinación de una causa justificada, el Secretario puede, sujeto a limitaciones del estatuto, eximir de cualquier cláusula de este título y delegar esta autoridad de acuerdo con la sección 106 de la ley de Reforma del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1989 (U.S.C. 42 3535 (q)).

Subparte E—Restricciones en la asistencia a los no ciudadanos

§ 5.500 Aplicabilidad.

(a) Programas aplicables/Asistencia. Esta subparte E implementa la Sección 214 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1980, con enmiendas (U.S.C. 42 1436a). La Sección 214 prohíbe al HUD dar asistencia financiera a personas que no sean elegibles por no ser ciudadanos o que no tienen una condición inmigratoria elegible. Esta subparte E es aplicable a la asistencia financiera proporcionada bajo: (1) Sección 235 de la Ley Nacional de Vivienda (U.S.C. 12 1715z) (Sección 235 del Programa):

(2) Sección 236 de la Ley Nacional de Vivienda (U.S.C. 12 1715z-1) (inquilinos que sólo pagan la alquiler por debajo de lo que fija el mercado) (Sección 236 del Programa);

(3) Sección 101 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1965 (U.S.C. 12 1701s) (del Programa de Alquiler Complementario) y

(4) La Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (U.S.C. 42 1437 y siguientes) la cual abarca:

(i) Programas de Vivienda Pública del HUD;

(ii) La Sección 8 de los Programas de Asistencia de Vivienda y

(iii) El Programa de Préstamos para Desarrollo de Viviendas (que se refiere sólo a las unidades de bajos ingresos).

(b) Entidades e individuos incluidos. (1) Individuos incluidos/personas y familias. Lo dispuesto en esta subparte E se aplica tanto a los que solicitan asistencia y a personas que ya reciben asistencia incluidos en esta subparte E.

(2) Entidades incluidas. Lo dispuesto en esta subparte E se aplica a los Organismos de Vivienda Pública (PHA), Propietarios de proyectos (o viviendas), así como acreedores hipotecarios bajo la Sección 235 del Programa. El término “entidad responsable” es usado en esta subparte E para referirse en forma colectiva a estas entidades, y es ampliamente definido en § 5.504.

§ 5.502 Requisitos relacionados con la documentación.

Para cualquier aviso o documento (decisión, declaración, formulario de consentimiento, etc.) que esta subparte E requiera que la entidad responsable se lo proporcione al concesionario o que requiera que la entidad responsable obtenga la firma del concesionario, dicha entidad responsable, cuando sea posible, debe proporcionar este aviso o documentación al individuo en un lenguaje que sea entendible por dicha persona si la misma no tiene suficiente conocimiento del idioma inglés. (Ver CFR 24 8.6 de las regulaciones del HUD para requisitos relacionados con la comunicación con las personas minusválidas).

§ 5.504 Definiciones.

(a) Las definiciones “Ley 1937”, “HUD”, “Organismo de Vivienda Pública (PHA)”, y “Sección 8”, son consignadas en la subparte A de esta parte.

(b) Tal como se usa en esta subparte E:

Niño significa un miembro de una familia, que sea menor de 18 años y no sea el jefe de la misma o su cónyuge.

Ciudadano, significa un ciudadano nativo o naturalizado de Estados Unidos.

Prueba de ciudadanía o de condición de elegibilidad, significa el documento que debe presentarse para probar la ciudadanía o la situación inmigratoria que lo hace elegible (Ver § 5.508 (b)).

Familia tiene el mismo significado que el suministrado en las regulaciones pertinentes de la Sección 214 del programa cubierto.

Jefe de familia significa la persona adulta de la familia que es cabeza de la misma para los propósitos de determinar la elegibilidad del ingreso y el alquiler.

Programas de vivienda aplicables significan los siguientes programas administrados por el Secretario Adjunto para Vivienda:

(1) Sección 235 de la Ley Nacional de Vivienda (U.S.C. 12 1715z) (la Sección 235 del Programa);

(2) Sección 236 de la Ley Nacional de Vivienda (U.S.C. 12 1715z-1) Inquilinos que pagan sólo por debajo del alquiler corriente del mercado) (la Sección 236 del Programa); y

(3) Sección 101 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1965 (U.S.C. 12 1701s) (el Programa de Alquiler Complementario).

INS significa Servicio de Inmigración y Naturalización.

Familia mixta significa una familia en la cual algunos de sus integrantes son ciudadanos o con una condición elegible de inmigración y algunos no son ciudadanos ni tienen condición elegible de inmigración.

Ciudadano significa una persona que debe lealtad permanente a Estados Unidos, por ejemplo, como resultado de haber nacido en el territorio o una posesión de Estados Unidos.

No Ciudadano significa una persona que no es ciudadano nacido en Estados Unidos ni naturalizado.

Propietario del Proyecto significa la persona o entidad que es dueña de un proyecto de vivienda que contiene una unidad de vivienda asistida.

Programas de Vivienda Pública aplicables significa los programas de vivienda pública administrados por el Secretario Adjunto para Vivienda Pública e Indígena bajo el título I de la Ley de 1937. La definición no abarca los Programas de Viviendas para Indígenas del HUD, administrados bajo el título II de la Ley de 1937. Además, este término no incluye los programas que proporcionan asistencia bajo la Sección 8 de la Ley de 1937. (Ver definición de “Programas Aplicables de la Sección 8” en esta sección).

Entidad responsable significa la persona o entidad responsable de administrar las restricciones en cuanto a proporcionar asistencia a los no ciudadanos con condición de inmigración inelegible. La entidad responsable de administrar las restricciones en cuanto a proporcionar asistencia a las personas que no son ciudadanos y que tienen una condición migratoria inelegible bajo los diversos programas aplicables es como se detalla a continuación:

(1) Para la Sección 235 del Programa, el acreedor hipotecario.

(2) Para la Vivienda Pública, la Sección 8 Certificado de Alquiler, la Sección 8 Recibo de Alquiler, y la Sección 8 programas de Rehabilitación Moderada, los PHA que administran el programa bajo un ACC con el HUD.

(3) Para todos los otros programas de la Sección 8, la Sección 236 del Programa, y el Programa de Alquiler Complementario, el Propietario.

Programas aplicables de la Sección 8, significan todos los programas del HUD con asistencia de vivienda bajo la Sección 8 de la Ley de 1937, incluso el programa de vivienda asistida de la Sección 8 para los cuales los préstamos se hacen bajo la sección 202 de la Ley de Vivienda de 1959.

Sección 214 significa la sección 214 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1980, con enmiendas (U.S.C. 42 1436a).

Programas comprendidos por la Sección 214 es el término colectivo para los programas del HUD a los cuales se aplican las restricciones impuestas por la Sección 214. Estos programas se explican en § 5.500.

Inquilino significa un individuo o familia que alquila o que ocupa una unidad de vivienda asistida. Para los propósitos de esta subparte E, el término inquilino se usará igualmente para referirse al comprador cuando sea apropiado.

§ 5.506 Estipulaciones Generales.

(a) **Restricciones sobre la asistencia.** La asistencia financiera bajo un programa comprendido por la Sección 214 está restringida a:

- (1) **Ciudadanos;** o
- (2) **No ciudadanos** que son elegibles bajo las condiciones de inmigración en una de las categorías fijadas en la Sección 214 (ver U.S.C. 42 1436a(a)).

(b) **Familia elegible para asistencia.** (1) Una familia no será elegible para recibir asistencia a menos que se determine que todos los miembros de la familia que residen en la unidad tengan una condición elegible, tal como se describe en el párrafo (a) de esta sección, o a menos que la familia cumpla con las condiciones establecidas en el párrafo (b)(2) de esta sección.

(2) A pesar de la inelegibilidad de uno a más integrantes de la familia, una familia mixta puede ser elegible para uno de los tres tipos de asistencia proporcionados en § 5.516 y § 5.518. Una familia sin un miembro elegible y que estuviese recibiendo asistencia al 19 de junio de 1995 puede ser elegible para una postergación temporal de terminación de la asistencia tal como se señala en § 5.516 y en § 5.518.

§ 5.508 Presentación de prueba de ciudadanía o de condición de inmigración elegible.

(a) **General.** La elegibilidad para asistencia o continuación de la asistencia bajo un programa comprendido por la Sección 214 es contingente a la presentación de la familia ante la entidad responsable de los documentos señalados en el párrafo (b) de esta sección para cada miembro de la familia. Si uno o más miembros de la familia no son ciudadanos o elegibles por su condición inmigratoria, los integrantes de la familia pueden decidir no insistir en que son elegibles bajo la condición inmigratoria como lo señala el párrafo (e) de esta sección, y por lo tanto se debe aplicar lo dispuesto en § 5.516 y § 5.518.

(b) **Prueba de ciudadanía o condición inmigratoria elegible.** Cada integrante de la familia, sin importar la edad, debe presentar las siguientes pruebas ante la entidad responsable.

(1) **Para ciudadanos,** la prueba consiste en una declaración firmada de ciudadanía de Estados Unidos;

(2) **Para los no ciudadanos que tienen 62 años o más** o que tendrán 62 años o más el 19 de junio de 1995 y reciben asistencia bajo un programa comprendido por la Sección 214, la prueba consiste de:

- (i) Una declaración firmada de condición inmigratorio elegible; y
- (ii) Documento que pruebe la edad.

(3) **Para todos los otros que no son ciudadanos,** la prueba consiste de:

- (i) Una declaración firmada de que es elegible por su condición inmigratoria;
- (ii) Uno de los documentos del INS señalados en § 5.510; y
- (iii) Un formulario firmado de consentimiento de verificación.

(c) **Declaración.** (1) Por cada miembro de la familia que ratifique que él o ella es ciudadano de los Estados Unidos o no ciudadano elegible por su condición inmigratoria, la familia debe presentar ante la entidad responsable una declaración por escrito de que él o ella es ciudadano de Estados Unidos o no ciudadano con condición inmigratoria elegible.

- (i) Para cada adulto, la declaración debe ser firmada por el adulto.
- (ii) Para cada niño, la declaración debe ser firmada por un adulto que reside en la unidad de vivienda que recibe asistencia y que es responsable por el niño.

(2) Para Viviendas comprendidas por el programa: La declaración por escrito puede ser incorporada como parte de la solicitud de asistencia de vivienda o puede constituir un documento separado.

(d) **Formulario de consentimiento de verificación.** (1) Quién firma. Todo no ciudadano que declare condición inmigratoria elegible (excepto ciertos no ciudadanos que tienen 62 años o

más como se describe en el párrafo (b)(2) de esta sección) deben firmar una declaración de consentimiento de verificación tal como se indica.

(i) Para cada adulto, el formulario debe ser firmado por el adulto.

(ii) Para cada niño, el formulario debe ser firmado por un adulto que resida en la unidad de vivienda que recibe asistencia y que es responsable por el niño.

(2) Aviso para revelar información por la entidad responsable. El formulario de consentimiento de verificación permitirá que la prueba de la condición inmigratoria elegible pueda ser dada a conocer, sin responsabilidad por parte de la entidad responsable por el uso posterior o transmisión de la misma, a:

(i) el HUD, tal como es requerido por el HUD; y

(ii) el INS con propósitos de verificación de la condición inmigratoria del individuo.

(3) Aviso para divulgar información por el HUD. El formulario de consentimiento de verificación también deberá notificar al individuo de la posible divulgación de la prueba de condición inmigratoria elegible por parte del HUD. La prueba de condición inmigratoria elegible debe ser dada a conocer al INS sólo con el propósito de establecer la elegibilidad para la asistencia financiera y no con otros fines. El HUD no es responsable por el uso posterior o transmisión de pruebas u otra información por parte del INS.

(e) **Individuos que eligen no probar que tienen condición inmigratoria elegible.** Si uno o más integrantes de una familia decide que no quiere probar que tiene condición inmigratoria elegible, y otros miembros de la familia sí logran establecer su ciudadanía o su condición inmigratoria elegible, la familia puede ser elegible para recibir asistencia bajo § 5.516 y § 5.520, a pesar del hecho de no tener declaración o documentación de condición inmigratoria elegible por parte de uno o más de sus miembros. Sin embargo, la familia debe identificar por escrito ante la entidad responsable, al miembro o miembros de la familia que decidieron no probar que ellos o ellas tiene condición inmigratoria elegible.

(f) **Notificación de los requisitos de la Sección 214. (1)** ¿Cuándo se emitirá el aviso? La notificación de los requisitos para presentar prueba de ciudadanía o de que se cuenta con condición inmigratoria elegible, tal como lo exige esta sección, o para elegir no probar que se posee la condición inmigratoria elegible como lo señala el párrafo (e) de esta sección, deberá ser otorgada por la entidad responsable tal como se indica a continuación:

(i) **Aviso del solicitante.** La notificación descrita en el párrafo (f)(1) de esta sección deberá ser dada a cada solicitante en el momento de presentar la solicitud de asistencia. Aquellas personas cuya solicitud esté pendiente al 19 de junio de 1995, deberán ser notificadas de los requisitos y presentar la prueba de condición inmigratoria elegible tan pronto como sea posible después del 19 de junio de 1995.

(ii) **Aviso a los inquilinos.** La notificación descrita en el párrafo (f)(1) de esta sección será entregada a cada inquilino por la entidad responsable, al mismo tiempo y junto con el aviso de la entidad responsable de que se está haciendo el reexamen regular de los ingresos, pero no más tarde que un año a partir del 19 de junio de 1995.

(iii) **Oportunidad de notificación a un deudor hipotecario.** Un deudor hipotecario que recibe asistencia bajo la Sección 235, deberá recibir el aviso indicado en el párrafo (f)(1) de esta sección así como cualquier otro requisito adicional impuesto por la Sección 235 del Programa.

(2) **Forma y contenido del aviso.** El aviso deberá:

(i) Señalar que la asistencia financiera es contingente a la presentación y verificación, según sea apropiado, de la prueba de ciudadanía o de condición inmigratoria elegible tal como lo requiere el párrafo(a) de esta sección.

(ii) Describir el tipo de prueba que debe presentarse y fijar el período de tiempo para su presentación (ver párrafo (g) de esta sección en referencia a cuándo debe presentarse la prueba); e

(iii) Indicar que la asistencia será prorrateada, negada o terminada, según corresponda, de acuerdo con la determinación final de inelegibilidad después que se hayan agotado todas las apelaciones (ver § 5.514 referente a la apelación del INS y los procesos de audiencia informales) o si no se continua con el proceso de apelación, en el momento especificado de acuerdo con los requisitos del HUD. Los inquilinos deberán también ser informados de cómo obtener asistencia según las provisiones de preservación de las familias en las secciones § 5.516 y § 5.518.

(g) Cuándo se requiere la presentación de la prueba de condición elegible. La entidad responsable requerirá que se presente prueba de condición elegible en los períodos específicos indicados en el párrafo (g) de esta sección, sujetos a cualquier prórroga otorgada de acuerdo con el párrafo (h) de esta sección.

(1) Solicitantes. En cuanto a los solicitantes, las entidades responsables deberán asegurarse de que la prueba de condición elegible sea presentada no más tarde de la fecha en que la entidad responsable anticipa o sabe que se producirá la verificación de los otros aspectos de elegibilidad de asistencia (ver § 5.512(a)).

(2) Inquilinos. Para los inquilinos, la prueba de condición elegible deberá presentarse tal como se indica a continuación:

(i) Para asistencia financiera bajo un programa comprendido por la Sección 214, con la excepción de los pagos de asistencia de la Sección 235, la prueba requerida deberá ser presentada en la primera revisión regular después del 19 de junio de 1995, de acuerdo con los requisitos del programa.

(ii) Para asistencia financiera en la forma de asistencia en los pagos de la Sección 235, el deudor hipotecario deberá presentar la prueba solicitada de acuerdo con los requisitos impuestos bajo la Sección 235 del Programa.

(3) Nuevos ocupantes de unidades que reciben asistencia. Para cada nuevo ocupante de una unidad que recibe asistencia (p.ej., cuando un nuevo miembro de la familia se muda a la unidad asistida), la prueba solicitada debe ser presentada lo antes posible o en el período regular de revisión luego que llegue el nuevo ocupante.

(4) Cambiando la participación en un programa del HUD. En cualquier momento que una familia solicite ser admitida en un programa comprendido por la Sección 214, se requerirá que se presente prueba de condición elegible, de acuerdo con los requisitos de esta subparte, a menos que la familia ya haya presentado la prueba ante la entidad responsable de un programa comprendido por la Sección 214.

(5) Requisito de presentación de la prueba una sola vez para ocupación continua. Para cada miembro de la familia, se le pedirá a la familia presentar prueba de condición elegible sólo una vez durante la ocupación asistida continua, bajo cualquier programa comprendido por la Sección 214.

(h) Extensiones para presentar prueba de condición elegible. **(1) ¿Cuándo debe otorgarse la extensión?** La entidad responsable deberá extender el plazo establecido por el párrafo (g) de esta sección, a fin de presentar prueba de condición inmigratoria elegible si un miembro de la familia:

(i) Presenta la declaración requerida bajo § 5.508 (a) certificando que una persona para la cual no se han presentado las pruebas requeridas es un no ciudadano con condición inmigratoria elegible;

(ii) Certifica que la prueba necesaria para respaldar un reclamo de condición inmigratoria elegible no está disponible por el momento, se necesita tiempo adicional para obtener y presentar la prueba y se tomarán las medidas que sean necesarias para obtenerla sin demoras y con diligencia.

(2) Prohibición de un período de extensión indefinida. Cualquier extensión de tiempo, si es otorgada, deberá ser por un período específico de tiempo. El tiempo adicional deberá ser suficiente para permitirle al individuo obtener la prueba necesaria. La entidad responsable deberá determinar el tiempo basándose en las circunstancias de cada caso individual.

(3) El aviso de otorgar o negar la extensión deberá ser por escrito. La decisión de la

entidad responsable de otorgar o negar una extensión, tal como se fija en el párrafo (h)(1) de esta sección, deberá ser entregada a la familia mediante notificación escrita. Si se otorga la extensión, el aviso deberá especificar el periodo de tiempo otorgado. Si se niega la extensión, el aviso deberá explicar las razones por las cuales se negó la extensión.

(i) **Incumplimiento en presentar prueba o de establecer la condición elegible.** Si la familia no presenta la prueba solicitada de que posee condición inmigratoria elegible dentro del período de tiempo señalado en el aviso, o de cualquier extensión de acuerdo con el párrafo(h) de esta sección, o si la prueba es entregada a tiempo pero no logra establecer la condición inmigratoria elegible, la entidad responsable deberá proceder a negar, prorratear o dar por terminada la asistencia, o proporcionar asistencia continua o diferir la terminación de la asistencia en forma temporal, según sea apropiado, de acuerdo con lo dispuesto en § 5.514, § 5.516 y § 5.518.

(ii) **(Reservado)**

§ 5.510 Documentos de condición inmigratoria elegible.

(a) **General.** Una entidad responsable deberá solicitar y revisar los documentos originales de la condición inmigratoria elegible. La entidad responsable deberá retener fotocopias de los documentos para sus propios archivos y devolver los documentos originales a la familia.

(b) **Evidencia aceptable de condición inmigratoria elegible.** La prueba aceptable de condición inmigratoria elegible deberá ser el original del documento determinado por el INS como prueba aceptable de la condición inmigratoria para la condición específica de inmigración que el individuo afirma tener.

§ 5.512 Verificación de condición inmigratoria elegible.

(a) **Cuándo debe efectuarse la verificación.** Se recomienda que la entidad responsable inicie la verificación de condición inmigratoria en la fecha en que dicha entidad crea que dará tiempo suficiente para la verificación de la condición inmigratoria, incluso cualquier apelación o audiencia informal a ser realizada y completada a tiempo para el momento de la verificación de los otros aspectos de elegibilidad para recibir asistencia bajo un programa comprendido por la Sección 214. En ningún caso la verificación de la condición inmigratoria podrá ocurrir después de la fecha en que la entidad responsable inicie la verificación de otros aspectos de la elegibilidad para recibir asistencia bajo un programa comprendido por la Sección 214. La entidad responsable deberá verificar la condición inmigratoria elegible de acuerdo con los procedimientos del INS detallados en esta sección.

(b) **Verificación primaria. (1) Sistema de Verificación Automatizado.** La verificación primaria de la condición inmigratoria de la persona es realizado por la entidad responsable a través del sistema automatizado del INS (Sistema Autorizado de Verificación de Extranjeros del INS (SAVE)). El sistema SAVE del INS permite el acceso a nombres, números de expedientes y números de casos de admisión de no ciudadanos.

(2) **Falla en lograr una verificación primaria de la condición inmigratoria elegible.** Si el sistema SAVE del INS no verifica la condición inmigratoria elegible, se debe realizar una segunda verificación.

(c) **Verificación secundaria. (1) Búsqueda manual de los archivos del INS.** Una verificación secundaria incluye una búsqueda manual por parte del INS en sus archivos para determinar la condición inmigratoria de un individuo. La entidad responsable debe solicitar una verificación secundaria dentro de los 10 días de haber recibido los resultados de la primera verificación, si el sistema de verificación primaria no confirma la condición inmigratoria elegible, o si el sistema de verificación primaria señala que la condición inmigratoria es inelegible para recibir asistencia bajo un programa comprendido por la Sección 214.

(2) **Verificación secundaria iniciada por la entidad responsable.** La entidad responsable inicia una segunda verificación mediante el envío de fotocopias de los documentos originales del

INS solicitados para probar la condición inmigratoria declarada (ambos lados), junto con el Formulario G-845S del INS (Document Verification Request) para solicitar la verificación de documentos o mediante otros formularios especificados por el INS para su revisión por una oficina específica del INS. (El Formulario G-845S está disponible en las oficinas locales del INS).

(3) Falla en lograr que una verificación secundaria confirme la condición inmigratoria elegible. Si una verificación secundaria no confirma la condición inmigratoria elegible, la entidad responsable deberá enviar a la familia el aviso descrito en § 5.514(d), el cual incluye notificación del derecho de apelar ante el INS sus conclusiones sobre la condición inmigratoria (ver § 5.514(d)(4)).

(d) Excepción de responsabilidad por la verificación del INS. La entidad responsable no será responsable por ninguna acción, demora o imposibilidad de parte del INS en realizar la verificación automatizada o manual.

§ 5.514 Demora, negativa, reducción o terminación de la asistencia.

(a) General. La asistencia a la familia no deberá ser demorada, negada, reducida o terminada debido a la condición inmigratoria de un miembro de la familia, excepto como ha sido señalado en esta sección.

(b) Restricciones en cuanto a la demora, negación, reducción o terminación de la asistencia. **(1) Restricciones sobre la reducción, negativa o terminación de la asistencia.** La asistencia a un concesionario o inquilino no debe demorarse, negarse, reducirse o terminar, sobre la base de que la condición inmigratoria de uno de sus miembros es inelegible, si:

(i) La verificación primaria y secundaria de cualquier documento de inmigración que fue presentado a tiempo no ha sido completada;

(ii) El miembro de la familia a quien se le ha pedido la prueba y no la ha presentado se ha mudado de la unidad de vivienda que recibe asistencia.

(iii) El miembro de la familia que ha sido determinado que no es elegible para recibir la condición inmigratoria elegible luego de una verificación por parte del INS se ha mudado de la unidad de vivienda que recibe asistencia.

(iv) No ha concluido el proceso de apelación ante el INS bajo el § 5.514(e).

(v) Para el inquilino, si no ha concluido el proceso de audiencia informal bajo § 5.514(f);

(vi) La asistencia es prorrateada de acuerdo con § 5.520;

(vii) La asistencia para una familia mixta es continuada de acuerdo con § 5.516 y § 5.518; o

(viii) El aplazamiento de la terminación de la asistencia es otorgado de acuerdo con § 5.516 y § 5.518.

(2) Cuándo se permite la demora de asistencia a un solicitante. La asistencia a un solicitante puede demorarse después de que concluya el proceso de apelación ante el INS, aunque no será negada hasta que termine el proceso informal de audiencia, si una audiencia informal es solicitada por la familia.

(c) Circunstancias que causan una negativa o la terminación de la asistencia.

(1) General. La asistencia a un solicitante se negará, y la asistencia a un inquilino se terminará, de acuerdo con los procedimientos de esta sección, cuando ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

(i) La prueba de ciudadanía (p.ej., la declaración) y la condición inmigratoria elegible no se presentan en la fecha especificada en § 5.508 (g) o en la fecha de expiración de cualquier extensión otorgada de acuerdo con § 5.508; o

(ii) La prueba de ciudadanía y de condición inmigratoria elegible se presentan a tiempo pero la verificación primaria y secundaria del INS no comprueba la condición inmigratoria elegible de un miembro de la familia; y

(A) La familia pide una apelación ante el INS o reclama el derecho a una audiencia informal tal como se señala en esta sección; o

(B) La familia apela ante el INS y participa en una audiencia informal pero la apelación final o la decisión de una audiencia fallan en contra del miembro de la familia.

(2) Finalización de la ocupación de la vivienda asistida. Para la finalización de una ocupación de vivienda asistida ver el párrafo (i) de esta sección.

(d) Notificación de rechazo o terminación de la asistencia. La notificación de rechazo o expiración de la asistencia deberá notificar a la familia:

(1) Que la asistencia financiera será negada o finalizada y se dará una breve explicación de las razones para el propuesto rechazo o terminación de la asistencia;

(2) Que la familia puede ser elegible para el prorrateo de la asistencia tal como se señala bajo § 5.520;

(3) En el caso de un inquilino, el criterio y los procedimientos para obtener asistencia según lo dispuesto por las provisiones de preservación de las familias en § 5.514 y § 5.518;

(4) Que la familia tiene el derecho a solicitar una apelación ante el INS de los resultados de una verificación secundaria de la condición inmigratoria y presentar documentación adicional o una explicación escrita en respaldo de la apelación de acuerdo con los procedimientos del párrafo (e) de esta sección.

(5) Que la familia tiene el derecho a solicitar una audiencia informal con la entidad responsable ya sea después de completar la apelación ante el INS o en lugar de una apelación ante el INS tal como lo señala el párrafo (f) de esta sección.

(6) Para los solicitantes, la notificación debe advertirles que la asistencia podría no ser demorada hasta la finalización del proceso de apelación ante el INS, pero la asistencia podría ser demorada durante el proceso pendiente de una audiencia informal.

(e) Apelación ante el INS. (1) Presentación de la solicitud de apelación. Tras recibir la notificación por parte de la entidad responsable de que la segunda verificación del INS no pudo confirmar la condición inmigratoria elegible, la entidad responsable deberá notificar a la familia de los resultados de la verificación practicada por el INS, y la familia tendrá 30 días a partir de la fecha de la notificación por parte de la entidad responsable para solicitar una apelación de los resultados del INS. La solicitud para la apelación deberá ser hecha por la familia, comunicando esa solicitud por escrito directamente ante el INS. La familia deberá proporcionar a la entidad responsable una copia de la solicitud escrita de apelación y una prueba de que fue enviada por correo. En casos de causa justificada, la entidad responsable otorgará a la familia una extensión del plazo dentro de la cual la familia debe efectuar la apelación.

(2) Documentación a presentar como parte de la apelación ante el INS. La familia deberá enviar ante la oficina designada del INS toda documentación adicional o explicación escrita en respaldo de la apelación. Este material deberá incluir una copia del Formulario G-845S (usado para el proceso de solicitar una verificación secundaria) u otros formularios especificados por el INS, así como una carta indicando que la familia está solicitando una apelación ante el INS en referencia a los resultados de verificación de la condición inmigratoria.

(3) Decisión por parte del INS. (i) ¿Cuándo se conocerá la decisión? El INS le enviará a la familia una decisión, con copia a la entidad responsable, dentro de los 30 días de haber recibido la documentación correspondiente a la apelación de la familia referente a la verificación de la condición inmigratoria. Si por cualquier razón, el INS no puede emitir una decisión dentro de los 30 días fijados, el INS informará a la familia y a la entidad responsable de las razones de la demora.

(ii) Notificación de la decisión del INS y los procedimientos para una audiencia informal. Cuando la entidad responsable recibe una copia de la decisión del INS, la entidad responsable notificará a la familia de su derecho a solicitar una audiencia informal sobre la determinación de inelegibilidad de la entidad responsable, de acuerdo con los procedimientos señalados en el párrafo (f) de esta sección.

(4) No habrá demora, negativa, reducción o finalización de asistencia hasta completarse el proceso de apelación ante el INS; Apelación directa ante el INS. Pendiente de que se complete la apelación ante el INS, bajo esta sección, la asistencia no puede ser demorada, negada, reducida o finalizada sobre la base de la condición inmigratoria.

(f) **Audiencia informal.** (1) Cuándo debe hacerse la solicitud de una audiencia. Luego de la notificación del INS del resultado de la apelación o en lugar de una solicitud de apelación ante el INS, la familia puede solicitar que la entidad responsable le otorgue una audiencia. La solicitud debe ser hecha dentro de los 14 días posteriores a la fecha en que la entidad responsable le envió la notificación por correo o le entregó la notificación bajo el párrafo (d) de esta sección, o dentro de los 14 días en que la decisión del INS fue enviada por correo, de acuerdo con el párrafo (e) de esta sección (establecida por la fecha del sello de correo).

(2) Extensión de tiempo para solicitar audiencia. La entidad responsable deberá extender el período para solicitar la audiencia (por un tiempo específico) previa demostración de causa justificada.

(3) Procedimientos para una audiencia informal. (i) Asistencia a inquilinos bajo un programa comprendido por la Sección 8. Para inquilinos que reciben asistencia bajo un programa comprendido por la Sección 8, los procedimientos para una audiencia ante la entidad responsable son establecidos de acuerdo con:

(A) Para la Asistencia en Rehabilitación Moderada de la Sección 8: CFR 24 parte 882;
(B) Para la Asistencia Basada en el Inquilino de la Sección 8: CFR 24 parte 982; o
(C) Para un proyecto basado en un programa comprendido en la Sección 8: CFR 24 parte 983.

(ii) Inquilinos asistidos bajo cualquier otro programa comprendido en la Sección 8 o un programa autorizado de Vivienda Pública: Para inquilinos asistidos bajo un programa comprendido en la Sección 8, no incluidos en el párrafo (f)(3)(i) de esta sección o un programa autorizado de Vivienda Pública, los procedimientos para una audiencia ante la entidad responsable son establecidos en CFR 24, parte 966.

(iii) Familias bajo programas de vivienda aplicables y solicitantes de asistencia bajo todos los programas aplicables. Para todas las familias bajo programas de vivienda aplicables (solicitantes así como inquilinos que ya están recibiendo asistencia) y para solicitantes de asistencia bajo todos los programas aplicables, los procedimientos para lograr una audiencia informal ante la entidad responsable son los siguientes:

(A) Audiencia ante una persona imparcial. A la familia se le otorgará una audiencia ante una persona o personas designada por la entidad responsable (incluso un funcionario o empleado de la entidad responsable) que no sea la persona que tomó o aprobó la decisión bajo revisión y que tampoco sea una persona que este subordinada a la persona que tomó o aprobó la decisión;

(B) Examen de la prueba. Se le dará a la familia, con una anticipación razonable antes de la audiencia, la oportunidad de examinar, y conseguir copias por las que deberá pagar, de todos los documentos en posesión de la entidad responsable que tengan que ver con la condición de elegibilidad de la familia, o que estén en posesión del INS (según lo permitan los requisitos del INS), incluso cualquier documento previo y regulaciones que puedan ser de importancia para la audiencia;

(C) Presentación de pruebas y argumentos en respaldo de la condición de elegibilidad. La familia deberá tener la oportunidad de presentar pruebas y argumentos en respaldo de su condición de elegibilidad. La prueba puede ser considerada sin tener en cuenta su aceptación bajo las reglas de admisibilidad de pruebas de los procedimientos judiciales;

(D) Impugnación de pruebas de la entidad responsable. La familia tendrá la oportunidad de refutar la prueba en la que se basa la entidad responsable y de confrontar y repreguntar a todos los testigos en cuyo testimonio o información se sustenta la entidad responsable;

(E) **Representación.** La familia tendrá derecho a que la represente un abogado, u otra persona designada, cuyos honorarios correrán por cuenta de la familia, y dicha persona podrá hacer declaraciones en nombre de la familia;

(F) **Servicios de un intérprete.** La familia tendrá derecho a contratar un intérprete para que asista a la audiencia, cuyos honorarios correrán por cuenta de la familia, o de la entidad responsable, como sea acordado previamente por las dos partes; y

(G) **Grabación de la audiencia.** La familia tendrá derecho a grabar la audiencia en video (la entidad responsable podrá proporcionar una transcripción de la audiencia, pero no es obligatorio).

(4) **Decisión de la audiencia.** La entidad responsable entregará a la familia una decisión final por escrito, basada únicamente en los hechos presentados ante la audiencia, dentro de los 14 días de la fecha de la audiencia informal. La decisión señalará los fundamentos de la decisión.

(g) **Asistencia judicial.** Una decisión en contra de un miembro de la familia, emitida de acuerdo con los párrafos (e) o (f) de esta sección, no impide que la familia ejerza su derecho, que por otra parte debe estar disponible, de buscar reparación directamente mediante procedimientos judiciales.

(h) **Retención de documentos.** La entidad responsable retendrá por un mínimo de 5 años los siguientes documentos que puedan haber sido presentados ante la entidad responsable por parte de la familia, o proporcionados a la entidad responsable como parte de la apelación ante el INS o en el proceso de una audiencia informal:

- (1) La solicitud de asistencia financiera;
- (2) El formulario llenado por la familia para reexaminar el ingreso;
- (3) Fotocopias de cualquier documento original (ambos lados), incluso documentos originales del INS;
- (4) El formulario firmado de consentimiento de verificación;
- (5) Los resultados de verificación de INS;
- (6) La solicitud de apelación ante el INS;
- (7) La determinación final del INS;
- (8) La solicitud para una audiencia informal; y
- (9) La decisión final de la audiencia informal.

(i) **Finalización de la ocupación asistida.** (1) Bajo los programas de vivienda aplicables y en los programas aplicables de la Sección 8, que no sean los de Cupones de Alquiler, Certificados de Alquiler, y programas de Rehabilitación Moderada de la Sección 8, la ocupación asistida puede terminarse por:

(i) Si lo permite el contrato de alquiler, la entidad responsable notificará al inquilino que, debido a la finalización de la ocupación con asistencia, el inquilino está obligado a pagar el alquiler corriente del mercado, aprobado por el HUD, por la unidad de vivienda que ocupa.

(ii) La entidad responsable y el inquilino entran en un nuevo contrato de alquiler sin asistencia financiera.

(iii) La entidad responsable desaloja al inquilino. Mientras el inquilino continúe ocupando la unidad, la entidad responsable puede continuar recibiendo pagos de asistencia si la acción para dar por concluida la ocupación bajo un alquiler con asistencia, se inicia de inmediato y se demanda activamente, de acuerdo con los términos del contrato de alquiler, y si se emprende el desalojo del inquilino mediante acción judicial conforme a la ley local y estatal. La acción por parte de la entidad responsable para dar por concluida la ocupación de la vivienda y desalojar al inquilino debe estar de acuerdo con las regulaciones aplicables del HUD y otros requisitos del HUD. Para cualquier jurisdicción, el HUD puede establecer un período máximo durante el cual los pagos de asistencia pueden continuar durante el proceso de desalojo y puede prescribir otras normas de diligencia razonable para el proceso de desalojo.

(2) En los programas de Certificado de Alquiler, Cupón de Alquiler y Rehabilitación Moderada de la Sección 8, la ocupación con asistencia queda terminada al concluir los pagos de asistencia. (Ver provisiones en esta sección relacionadas con la terminación de la asistencia). El PHA no hará ningún pago adicional de asistencia al propietario luego que se completen los procedimientos especificados en esta sección. Además, el PHA no aprobará un alquiler, entrará en un contrato con asistencia o procesará una medida que facilite la mudanza de la familia, hasta después que estos procedimientos se hayan completado.

§ 5.516 Disponibilidad de asistencia para preservar a familias mixtas y a otras familias.

(a) **Asistencia disponible para familias mixtas inquilinas.** (1) General. La asistencia para preservar a las familias está disponible para familias mixtas inquilinas, luego de completarse los procedimientos de apelación y audiencia informal señalados en § 5.514. Existen tres tipos de asistencia para preservar a las familias:

- (i) Asistencia continua (ver párrafo (a) de § 5.518);
- (ii) Postergación temporal de la terminación de la asistencia (ver párrafo (b) de § 5.518); o
- (iii) Asistencia prorrateada (ver § 5.520, una familia mixta debe tener acceso a la asistencia prorrateada si la familia lo solicita).

(2) **Disponibilidad de la asistencia.** (i) **Para programas de vivienda aplicables:** Uno de los tres tipos de asistencia detallados está disponible para una familia mixta inquilina que recibe asistencia bajo un programa autorizado por la Ley Nacional de Vivienda de 1965, dependiendo de que la familia sea elegible para tal asistencia. Se debe proporcionar asistencia continua a la familia mixta que reúna las condiciones de elegibilidad para la asistencia continua.

(ii) **Programas de Vivienda Pública aplicables de la Sección 8.** Uno de los tres tipos de asistencia detallados puede estar disponible a familias mixtas inquilinas que reciben asistencia bajo un programa comprendido por la Sección 8 o de Vivienda Pública.

(b) **Asistencia disponible para familias mixtas que lo soliciten.** La asistencia prorrateada también está disponible para familias mixtas que piden asistencia tal como se señala en § 5.520

(c) **Asistencia disponible a otras familias para la ocupación.** La asistencia puede estar disponible para familias que están recibiendo asistencia bajo un programa comprendido por la Sección 214 al 19 de junio de 1995, y que no tienen miembros con condición inmigratoria elegible, como lo establecen en los párrafos (c)(1) y (c)(2) de esta sección.

(1) **Para programas de vivienda aplicables:** La postergación temporal de terminación de la asistencia está disponible a familias asistidas bajo un programa autorizado de vivienda.

(2) **Para programas de vivienda pública aplicables de la Sección 8:** La entidad responsable puede postergar temporalmente la terminación de la asistencia a familias que la reciben bajo un programa comprendido por la Sección 8 o de Vivienda Pública.

(d) **Programas aplicables de la Sección 8: Discreción permitida para otorgar a ciertas familias la continuación de la asistencia.** (1) **Propietarios de proyectos.** Con respecto a la asistencia bajo un programa comprendido por la Sección 8 administrado por el propietario del proyecto, el HUD tiene la autoridad de determinar bajo que circunstancias las familias recibirán una de las dos formas de asistencia establecidas por ley para la preservación de las familias (asistencia continua o postergación temporal de la terminación de la asistencia). El HUD ejerce su criterio al especificar las normas en esta sección bajo las cuales el propietario de un proyecto debe proveer uno de estos dos tipos de asistencia a una familia. Sin embargo, los propietarios de proyectos y los PHA deben ofrecer asistencia prorrateada a familias mixtas elegibles.

(2) **PHA.** El PHA, a diferencia del HUD, tiene el derecho a determinar las circunstancias por las cuales se le ofrecerá a una familia una de las dos formas de asistencia establecidas por ley

(asistencia continua o postergación temporal de la terminación de la asistencia). El PHA debe establecer su propia política y criterio a seguir para tomar una decisión. En lo que respecta a establecer el criterio para otorgar asistencia continua o postergación temporal de la terminación de la asistencia, el PHA debe incorporar el criterio establecido por ley, el cual está señalado en los párrafos (a) y (b) de § 5.518. Sin embargo, el PHA debe ofrecer asistencia prorrateada a familias elegibles.

§ 5.518 Tipos de asistencia de preservación disponibles a familias mixtas y otras familias.

(a) Continuación de la asistencia. Una familia mixta puede recibir continuación de la asistencia de vivienda si se cumplen todas las siguientes condiciones (una familia mixta que recibe asistencia bajo un programa de vivienda cubierto debe continuar recibiendo asistencia si la familia reúne las siguientes condiciones): (1) La familia estaba recibiendo asistencia bajo un programa comprendido por la Sección 214 el 19 de junio de 1995;

(2) El jefe de familia o la esposa poseen condición inmigratoria elegible como se detalla en § 5.506; y

(3) La familia no incluye a ninguna persona (que no tenga condición inmigratoria elegible) que no sea el jefe de familia, la esposa del jefe de familia, cualquier pariente del jefe de familia, cualquier pariente de la esposa o cualquier hijo o hija del jefe de familia o la esposa.

(b) Aplazamiento temporal de la terminación de la asistencia. (1) Elegibilidad para este tipo de asistencia. Si una familia mixta llena los requisitos para prorratear la asistencia (y no califica para una continuación de la asistencia), pero decide no aceptar una asistencia prorrateada, o si una familia no tiene integrantes con condición inmigratoria elegible, la familia puede ser elegible para diferir temporalmente la terminación de la asistencia si fuera necesario para darle tiempo adicional a la familia para una transición ordenada de aquellos miembros de la familia con condición inelegible y cualquier otro miembro de la familia involucrado, a otra vivienda asequible. Otra vivienda asequible se usa en el contexto de la transición de una familia inelegible de un nivel de alquiler que refleja la asistencia del HUD a un nivel de alquiler que no tiene asistencia; el término se refiere a una vivienda que no está por debajo de los estándares, que es de tamaño apropiado para la familia y que puede alquilarse por una cantidad que no supere la cantidad que la familia paga en concepto de alquiler, incluso los servicios de agua y electricidad, más el 25 por ciento.

(2) Viviendas comprendidas por programas: Condiciones para otorgar postergación temporal de la terminación de la asistencia. La entidad responsable garantizará una postergación temporal de la terminación de la asistencia a una familia mixta, si la familia está recibiendo ayuda bajo un programa autorizado de vivienda y cumple con una de las siguientes condiciones:

(i) La familia demuestra que no ha tenido éxito en sus esfuerzos razonables para encontrar otra vivienda asequible, de tamaño apropiado (para los fines de esta sección, esfuerzos razonables incluyen conseguir información y seguir las indicaciones obtenidas de la Oficina Estatal de Vivienda, el gobierno de la ciudad, diarios locales, agencias de alquiler y del propietario);

(ii) La tasa de viviendas desocupadas asequibles, de tamaño apropiado, está por debajo del cinco por ciento del mercado de viviendas para la zona en la cual está localizado el proyecto; o

(iii) El plan de consolidación, como se describe en el párrafo CFR 24, parte 91 y si es aplicable a un programa autorizado, indica que el mercado de vivienda de la jurisdicción local carece de suficientes oportunidades asequibles para familias que tienen un ingreso similar al de la familia que busca la postergación de la terminación de la asistencia.

(3) Tiempo límite del período de postergación. Si se otorga una postergación temporal de la terminación de la asistencia, el período de postergación deberá ser por un tiempo inicial que no

exceda los seis meses. El período inicial podrá ser renovado por períodos adicionales de seis meses, pero el período total de postergación no deberá ser mayor a un período de tres años.

(4) Requisitos de notificación para el comienzo de cada período de postergación. Al comienzo de cada período de postergación, la entidad responsable debe notificar a la familia de su inelegibilidad para recibir asistencia financiera y ofrecer a la familia información y referencias que la ayuden a encontrar otra vivienda asequible.

(5) Determinación de disponibilidad de una vivienda asequible al final de cada período de postergación. (i) Antes del final de cada período de postergación, la entidad responsable debe satisfacer los requisitos aplicables de cualquiera de los párrafos (b)(5)(i)(A) o (B) de esta sección. Específicamente la entidad responsable debe:

(A) Para programas autorizados de vivienda: Determinar que una de las tres condiciones especificadas en el párrafo (b)(2) de esta sección, continúa cumpliéndose (Nota: Se determinará que hay disponible vivienda asequible si la tasa de vacancia es el 5 por ciento o más), el propietario sabe y la evidencia de inquilinos indica que hay disponibles viviendas asequibles; o

(B) Para los Programas de Vivienda Pública comprendidos por la Sección 8: Determinar la disponibilidad de una vivienda asequible, de tamaño apropiado, basándose en condiciones que, cuando son consideradas en su conjunto, demuestran un abastecimiento inadecuado de vivienda asequible en el área en la cual está localizado el proyecto, el plan consolidado (si es aplicable, como se lo describe en CFR 24, parte 91), el propio conocimiento de la entidad responsable de la disponibilidad de vivienda asequible y los esfuerzos mostrados por la familia inquilina para localizar dicha vivienda.

(ii) La entidad responsable debe también:

(A) Notificar por escrito a la familia inquilina, al menos con 60 días de anticipación al vencimiento del período de extensión, que el cese de la asistencia será postergado nuevamente (siempre y cuando la otorgación de otro aplazamiento no signifique un período total de postergación que supere los tres años) y que se ha llegado a la conclusión de que no hay otra vivienda asequible disponible; o

(B) Notificar a la familia inquilina por escrito, por lo menos con 60 días de anticipación a la finalización del período de extensión, que la terminación de la asistencia financiera no será aplazada debido a que otra postergación significará un período total de postergación que superará los tres años o a que se ha tomado una determinación de que hay disponible otra vivienda asequible.

(c) **Opción para elegir el prorrateo de la asistencia al final de un período de aplazamiento.** Una familia que es elegible y recibe postergación temporal de la terminación de la asistencia, puede solicitar al final de un período de aplazamiento, y la entidad responsable deberá proporcionar, el prorrateo de la asistencia, si la familia ha realizado un esfuerzo de buena fe durante el período de postergación para ubicar otra vivienda asequible.

(d) **Notificación a la familia sobre la decisión de mantener la asistencia.** Una entidad responsable debe notificar a la familia de su decisión relacionada con los requisitos cumplidos por la familia para el mantenimiento de la asistencia. Si la familia no es elegible para seguir recibiendo asistencia, la notificación deberá especificar las razones, las cuales deberán estar sustentadas en factores de importancia. Para las familias inquilinas, el aviso deberá informar a la familia de cualquier derecho a una apelación.

§ 5.520 Prorrateo de la asistencia.

(a) **Aplicabilidad.** Esta sección tiene que ver con una familia mixta que no sea una familia que recibe asistencia continua o que no sea una familia que es elegible y solicita y recibe una postergación temporal de la terminación de la asistencia. Una familia mixta elegible que la solicita debe recibir asistencia prorrateada.

(b) Método para prorratear la asistencia para programas de vivienda aplicables. (1) Prorrateo bajo el Programa de Alquiler Complementario. Si la familia participa en el Programa de Alquiler Complementario, el alquiler complementario pagado en nombre de la familia deberá ser el alquiler complementario de la familia que de otra forma la misma tendría derecho a recibir, multiplicado por una fracción, cuyo denominador es el número de personas en la familia y el numerador es la cantidad de personas elegibles en la familia.

(2) Prorrateo bajo programas de la Sección 235. Si la familia participa en un Programa de la Sección 235 los pagos de reducción de intereses hechos en nombre de la familia serán los pagos que de otra forma la familia tendría derecho a recibir, multiplicados por una fracción, cuyo denominador es la cantidad de personas en la familia y el numerador es el número de personas elegibles en la familia;

(3) Prorrateo bajo un Programa de la Sección 236 sin el beneficio de asistencia adicional. Si la familia participa en un programa de la Sección 236, sin el beneficio de otra asistencia adicional, el alquiler de la familia deberá aumentarse por encima del alquiler que de otra forma la familia debería pagar por un monto igual a la diferencia entre el alquiler promedio que fija el mercado por la unidad y el alquiler que de otra forma tendría que pagar la familia, multiplicada por una fracción, cuyo denominador es el número de personas en la familia y el numerador es la cantidad de personas inelegibles en la familia;

(4) Prorrateo bajo un Programa de la Sección 236 con el beneficio de asistencia adicional. Si la familia participa en un programa de la Sección 236 con el beneficio de asistencia adicional bajo alquiler complementario, pagos de asistencia en el alquiler o programas de la Sección 8, el alquiler de la familia deberá aumentarse por encima del alquiler que de otra forma tendría que pagar la familia por:

(i) Un monto igual a la diferencia entre la tasa de alquiler del mercado por la unidad y el alquiler básico por la unidad multiplicada por una fracción, cuyo denominador es la cantidad de personas en la familia y el numerador es la cantidad de personas inelegibles en la familia, más;

(ii) Una cantidad igual al complemento del alquiler, pago por asistencia en la vivienda o pagos por asistencia en el alquiler que de otra manera la familia tendría derecho, multiplicado por una fracción, cuyo denominador es el número de personas en la familia y el numerador es el número de personas inelegibles en la familia.

(c) Método de prorratear la asistencia para programas comprendidos por la Sección 8. (1) Asistencia de la Sección 8 distinto al de asistencia certificada de alquiler de la Sección 8. Para la asistencia de la Sección 8 distinta la proporcionada bajo el Programa Certificado de Alquiler de la sección 8, el PHA deberá prorratear la asistencia a la familia de la siguiente manera:

(i) Paso 1. Determinar el alquiler bruto de la unidad (Alquiler Bruto es el alquiler contractual más cualquier asignación para el pago de los servicios de agua y electricidad del inquilino).

(ii) Paso 2. Determinar el pago total del inquilino de acuerdo con CFR 24 813.107(a). (El ingreso anual incluye el ingreso de todos los miembros de la familia, incluso cualquier miembro que no haya establecido su condición inmigratoria elegible de inmigración).

(iii) Paso 3. Restar la cantidad determinada en el párrafo (c)(1)(ii),(Paso 2), de la cantidad determinada en el párrafo (c)(1)(i),(Paso 1).

(iv) Paso 4. Multiplicar la cantidad determinada en el párrafo (c)(1)(iii), (Paso 3) por una fracción:

(A) Cuyo numerador es el número de miembros de la familia que han establecido su condición inmigratoria elegible; y

(B) El denominador es el total de miembros de la familia.

(v) Asistencia de Vivienda Prorrateada. La cantidad determinada en el párrafo (c)(1)(iv), (Paso 4), es el pago de asistencia prorrateada para una familia mixta.

(vi) Sin efecto en el contrato de alquiler. El prorrateo de los pagos de asistencia de vivienda no afecta los contratos de alquiler con el propietario. La familia debe pagar como alquiler la porción del contrato de alquiler que no está cubierta por el prorrateo en los pagos de asistencia de vivienda.

(2) Asistencia mediante Cupones de Alquiler de la Sección 8. Para asistencia bajo el Programa de Cupones de Alquiler, el PHA deberá prorratear la asistencia a la familia de la siguiente manera:

(i) Paso 1. Determinar la cantidad de los pagos prorrateados de asistencia de vivienda mediante certificados, de acuerdo con CFR 24, parte 887). El ingreso anual incluye el ingreso de todos los integrantes de la familia, incluso cualquier miembro que no ha establecido su condición inmigratoria elegible).

(ii) Paso 2. Multiplicar la cantidad determinada en el párrafo (c)(2)(i), (Paso 1) por una fracción:

(A) Cuyo numerador es la cantidad de miembros de la familia que han establecido su condición inmigratoria elegible; y

(B) El denominador es la cantidad total de miembros de la familia.

(iii) Asistencia Prorrateada de Vivienda. La cantidad determinada en el párrafo (c)(2)(ii), (Paso 2), es el pago prorrateado en la asistencia de vivienda para una familia mixta.

(iv) Sin efecto en el alquiler al propietario. El prorrateo en pagos de asistencia de vivienda mediante certificados no afecta el alquiler que se paga al propietario. La familia debe pagar como alquiler la porción que no esté cubierta por el pago de asistencia prorrateada para vivienda.

(d) **Método de asistencia prorrateada para programas autorizados de Vivienda Pública.** El PHA deberá prorratear la asistencia a la familia de la siguiente manera: (1) Paso 1. Determinar el pago total del inquilino de acuerdo con CFR 24 913.107(a). (Ingreso anual incluye los ingresos de todos los miembros de la familia, incluso los ingresos de cualquier integrante que no ha establecido tener una condición inmigratoria elegible).

(2) Paso 2. Restar el pago total del inquilino de un “alquiler máximo por vivienda pública”, suministrada por el HUD, aplicable a la unidad o al PHA. (Este “alquiler máximo” deberá ser determinado por el HUD usando la 95ava. parte del alquiler por el PHA). El resultado es el subsidio máximo que una familia podría solicitar si todos los miembros fueran elegibles (“subsidio familiar máximo”).

(3) Paso 3. Dividir el subsidio familiar máximo por la cantidad de personas en la familia (todos los integrantes) para determinar el subsidio máximo para cada miembro de la familia que tiene la ciudadanía o posee la condición inmigratoria elegible (“miembro familiar elegible”). El subsidio por cada miembro elegible de la familia es el “subsidio máximo por cada miembro de la familia”.

(4) Paso 4. Multiplicar el subsidio máximo de cada miembro de la familia por el número de miembros de la familia que tienen la ciudadanía o la condición inmigratoria elegible (“miembros elegibles de la familia”).

(5) Paso 5. El producto de los pasos 1 al 4, como está establecido en el párrafo (d)(2) de esta sección, es la cantidad de subsidio a la cual una familia es elegible (“subsidio elegible”). El alquiler familiar es el “alquiler máximo por una vivienda pública”, menos la cantidad de subsidio elegible.

§ 5.522 Prohibición de asistencia a los estudiantes que no son ciudadanos.

(a) **General.** Las provisiones señaladas en § 5.516 y § 5.518 permitiendo continuar la asistencia o diferir temporalmente la terminación de la asistencia para ciertas familias, no se aplica a personas de quienes se ha determinado que son estudiantes no ciudadanos, como lo indica el párrafo (c)(2)(A) de la Sección 214 (U.S.C. 42 1436a(c)(2)(A)). La familia de un estudiante que no es ciudadano puede ser elegible para recibir asistencia prorrateada, como lo indica el párrafo (b)(2) de esta sección.

(b) **Familia de estudiantes que no son ciudadanos.** (1) La prohibición de otorgar asistencia a un estudiante que no es ciudadano tal como se describe en el párrafo (a) de esta sección se extiende al cónyuge que no es ciudadano de un estudiante no ciudadano y a los hijos menores que acompañan al estudiante o planean unirse al estudiante.

(2) La prohibición de dar asistencia a un estudiante que no es ciudadano no se extiende a su esposa si ésta es ciudadana ni a los hijos de la esposa ciudadana y del estudiante que no es ciudadano.

§ 5.524 Cumplimiento con los requisitos de no discriminación.

La entidad responsable deberá administrar las restricciones sobre el uso de vivienda con asistencia a los que no son ciudadanos con condición inmigratoria inelegible, impuesto por esta parte, de conformidad con todos los requisitos aplicables de no discriminación e igualdad de oportunidades, incluidos, aunque no limitados al título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (U.S.C. 42 2000d-2000d-5) y las regulaciones que la implementan en CFR 24 parte 1, sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (U.S.C. 29 794) y las regulaciones que la implementan en CFR 24 parte 8, de la Ley de Vivienda Equitativa (U.S.C. 42 3601-3619) y las regulaciones que la implementan en CFR 24 parte 100.

§ 5.526 Protección contra juicios a entidades responsables y a funcionarios y organismos de gobiernos locales y estatales.

(a) **Protección contra juicios a entidades responsables.** Las entidades responsables están protegidas de ser enjuiciadas tal como lo establece el párrafo (e) de la sección 214.

(b) **Protección contra juicios a funcionarios y organismos de gobiernos locales y estatales.** Los organismos y funcionarios gubernamentales locales y estatales no deberán ser enjuiciados por la elaboración o implementación del sistema de verificación descrito en § 5.512 y en las audiencias informales provistas bajo § 5.514 mientras la implementación por parte de los organismos de gobiernos locales y estatales o de funcionarios esté de acuerdo con lo indicado en los requisitos y reglamentos del HUD.

§ 5.528 Enjuiciamiento de inquilinos inelegibles para conseguir el reembolso de los beneficios.

Cuando un inquilino recibió el beneficio de la asistencia financiera del HUD, a la cual el inquilino no tenía derecho debido a que interpretó equivocadamente la condición de elegible, el inquilino inelegible es responsable de devolver al HUD la asistencia pagada impropriamente. Si la cantidad es sustancial, la entidad responsable es alentada a pasar el caso a la oficina del Inspector General del HUD para una investigación posterior. El inquilino podría ser sometido a un juicio criminal basado en la Ley de Declaraciones Falsas (U.S.C. 18 1001 y 1010).

Subparte F—Límites al ingreso, ingreso anual, ingreso ajustado, alquiler y revisiones para los programas de la Sección 8 y de Vivienda Pública

§ 5.601 Propósitos y aplicabilidad.

(a) Esta subparte establece definiciones y requisitos relacionados con los límites al ingreso para ser admitidos, el ingreso anual, ingreso ajustado, pago total del inquilino, pago de servicios de agua y electricidad, reembolsos, revisión del ingreso y composición de la familia para: (1) Programas de vivienda pública del HUD, incluso sus programas para propietarios de vivienda pública.

(2) Vivienda con asistencia bajo la Sección 8 de la Ley Nacional de Vivienda de 1937 (Ley de 1937) (U.S.C. 42 1437f).

(i) Sección 5.613 (Pago total de inquilino) y las definiciones de “Alquiler como inquilino” y “Pago total del inquilino” descritos en § 5.603 no se aplican al Programa Cupones de Alquiler de la Sección 8.

(ii) Sección 5.615 (Reembolso por pago de servicios de agua y electricidad) y la definición de “reembolso por pago de servicios de agua y electricidad”, descritos en § 5.603, tampoco se aplican al Programa Cupones de Alquiler de la Sección 8. Para el Programa Cupones de Alquiler, en casos en los cuales la cantidad del pago HAP, supere al del alquiler que se paga al propietario, el excedente será pagado a la familia.

(iii) Sección 5.607 (Límites del ingreso para ser admitido) no se aplica a los programas Cupones de Alquiler y Certificados de Alquiler.

(3) Solicitantes e inquilinos que reciben asistencia bajo las secciones 10(c) y 23 de la Ley de 1937 tal como entró en efecto antes de la enmienda efectuada por la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (U.S.C. 42 1410 y 1421b (1970 ed.)).

(b) Esta subparte no se aplica a los programas de vivienda indígenas del HUD. El reglamento análogo que se aplica a las viviendas para indígenas está ubicada en CFR 24 parte 950.

§ 5.603 Definiciones.

Como se usa en esta subparte:

(a) Los términos persona de edad madura, familia de bajos ingresos, persona con minusvalidez, estado, y familia con ingresos muy bajos, están definidos en la sección 3(b) de la Ley de 1937 (U.S.C. 42 1437a(b)).

(b) Los términos Ley de 1937 y Organismo de Vivienda Pública (PHA) están definidos en § 5.100.

(c) Los términos familia minusválida, familia madura, familia y asistente residente están definidos en § 5.403.

(d) Los siguientes términos tendrán el significado señalado a continuación:

Ingreso ajustado. Ver § 5.611.

Ingreso anual. Ver § 5.609

Gastos por cuidado infantil. Cantidad anticipada a ser pagada por la familia por el cuidado de niños menores de 13 años durante el tiempo en que se calculó el ingreso anual, pero sólo cuando tal cuidado sea necesario para permitir que un miembro de la familia busque trabajo, o esté empleado provechosamente o para alentar su educación y sólo en la medida en que tales sumas no sean reembolsadas. El monto deducible deberá reflejar razonablemente los gastos por cuidado infantil. En el caso que el cuidado del niño sea necesario para permitir trabajar, la cantidad deducida no excederá la cantidad de ingreso por trabajo que está incluida en el ingreso anual.

Dependiente. Un miembro de la familia (excepto niños y adultos bajo tutela del estado que viven con la familia) que no sea cabeza de familia o su cónyuge, que tenga menos de 18 años de edad, o si es una persona minusválida, o es un estudiante a tiempo completo.

Gastos para atender minusvalidez. Gastos razonables que han sido anticipados durante el tiempo en que se calculó el ingreso anual, para atender al cuidado así como aparatos auxiliares

para un miembro minusválido de la familia y que son necesarios para permitirle que un miembro de la familia obtenga empleo (incluso al miembro minusválido), siempre y cuando los gastos no sean pagados a un miembro de la familia ni reembolsados por una fuente exterior.

Estudiante a tiempo completo. Una persona que cursa por lo menos las materias mínimas como para ser considerado un estudiante diurno a tiempo completo, bajo las normas y costumbres de la institución educativa a la que asiste. Una institución educativa incluye una escuela vocacional que otorga diploma o certificado de haber cumplido el programa, así como una institución que ofrece un grado universitario.

Gastos médicos. Los gastos médicos, incluso las cuotas que se pagan por seguro médico, que son tomados en cuenta durante el período en que se calculó el ingreso anual y que no están cubiertos por el seguro.

Ingreso mensual ajustado. Una doceava parte del ingreso ajustado.

Bienes familiares netos. (1) El valor neto en efectivo después de haber deducido los costos razonables en que podría haberse incurrido al disponer de una propiedad inmueble, ahorros, acciones, bonos y otras formas de capital de inversión, excluido los intereses en tierras en territorio indígena protegido y excluyendo las ganancias en cuentas de valor líquido de patrimonio (equity accounts) en programas para propietarios inmobiliarios del HUD. El valor de objetos necesarios de propiedad personal tales como muebles y automóviles será excluido.

(2) En los casos en que se ha establecido un fondo fiduciario y el mismo no es revocable por cualquier miembro de la familia ni está bajo su control, o de los que viven en la casa, el valor del fondo fiduciario no será considerado como un bien mientras el fondo continúe siendo un fondo fiduciario. Cualquier ingreso distribuido del fondo fiduciario deberá ser calculado cuando se determine el ingreso anual bajo § 5.609.

(3) Al determinar los bienes netos de una familia, las PHA o los propietarios, cuando sea aplicable, deberán incluir el valor en exceso de la compensación recibida de cualquier negocio o bienes de la familia vendidos por un solicitante o un inquilino por menos de lo que indica el valor corriente del mercado (incluso la venta de activos pero no cuando se trate de una venta por ejecución de una hipoteca o por bancarrota) durante los dos años anteriores a la fecha de la solicitud para ingresar al programa o para ser reevaluado. En el caso de una venta de activos como parte de una separación o acuerdo de divorcio, dicha venta no será considerada menor al valor corriente del mercado si el solicitante o inquilino recibe una compensación importante no medida en términos de dólares.

Propietario tiene el significado señalado en las regulaciones de programas relevantes. Tal como se usa en esta subparte, cuando sea apropiado el término “propietario” deberá incluir también a un “prestatario” como se define en CFR 24 parte 885.

Alquiler que paga el inquilino. La cantidad que la familia paga cada mes como alquiler al PHA o al propietario, según sea el caso. Cuando todos los servicios básicos (excepto el teléfono) y otros servicios esenciales de vivienda son suministrados por el PHA o el propietario, el alquiler del inquilino es igual al pago total del inquilino. Cuando algunos o todos los servicios básicos (excepto e teléfono) y otros servicios esenciales en la vivienda son suministrados por el PHA o el propietario y los costos no están incluidos en la cantidad pagada como alquiler, el alquiler que paga el inquilino es igual al pago total del alquiler menos las asignaciones por servicios.

Pago total del inquilino. Ver § 5.613.

Asignación por servicios. Si el costo de los servicios básicos (excepto el teléfono) y otros servicios de la vivienda para una unidad que recibe asistencia no están incluidos en el alquiler que paga el inquilino, pero es responsabilidad de la familia que ocupa la unidad, una cantidad igual al estimado hecho o aprobado por un PHA o el HUD de los costos mensuales de un consumo razonable de tales servicios y de otros para un hogar modesto que conserva energía, consistente con los requerimientos de seguridad, sanidad y un ambiente de vida saludable.

Reembolso por servicios. La cantidad, si la hubiese, por la cual la asignación por servicios

de agua y electricidad para la unidad, si ese es el caso, exceda el total de alquiler pagado por el inquilino o la familia que ocupa la unidad.

Asistencia pública. Asistencia u otros pagos a familias o individuos, basados en necesidad, que se hacen bajo los programas financiados, de manera separada o conjunta, por los gobiernos locales, estatales o federal.

§ 5.605 Ingreso total elegible para recibir asistencia.

Ninguna familia que no sea la que tiene bajos ingresos, será elegible para ser admitida en un programa autorizado por esta parte.

§ 5.607 Límites al ingreso para ser admitido.

(a) **General.** (1) Admisión a unidades disponibles antes del 1ro. de octubre de 1981. No más del 25 por ciento de las unidades de vivienda que estén disponibles para ser ocupadas bajo el Contrato de Contribuciones Anuales (ACC) y los Contratos de Pagos de Asistencia de Vivienda (HAP) de la Sección 8 que entraron en efecto antes de 1ro. de octubre de 1981 y que son alquilados en esa fecha o después, estará disponible para ser alquilado a familias de bajos ingresos que no sean familias con ingresos demasiado bajos. El HUD se reserva el derecho a limitar el ingreso a esas unidades de familias de bajos ingresos que no sean familias con ingresos demasiado bajos.

(2) Admisión a unidades disponibles el o después del 1ro. de octubre de 1981. No más del 15 por ciento de las unidades de vivienda que inicialmente estuvieron disponibles para ser ocupadas bajo el Contrato de Contribuciones Anuales (ACC) y los Contratos de Pagos de Asistencia de Vivienda (HAP) de la Sección 8, el o después del 1ro. de octubre de 1981, estará disponible para ser alquilado por familias de bajos ingresos que no sean familias de ingresos demasiado bajos. Excepto con la aprobación inicial del HUD bajo los párrafos (b) y (c) de esta sección, ninguna familia de bajos ingresos que no sea una familia de ingresos demasiado bajos será admitida a estas unidades.

(b) **Solicitud de excepción.** Una solicitud por un PHA o un propietario para aprobar la admisión de familias de ingresos bajos que no son familias de ingresos demasiado bajos a las unidades descritas en el párrafo (a)(2) de esta sección debe señalar las bases para solicitar una excepción y proporcionar información de apoyo. Las bases para excepciones que puedan ser consideradas, incluyen las siguientes: (1) Para Programas de la Sección 8:

(i) Familias de bajos ingresos que de otra forma serían desplazadas de los proyectos de Rehabilitación Moderada o de Rehabilitación Sustancial;

(ii) Familias de bajos ingresos que son desplazadas como resultado de actividades de Desarrollo o Rehabilitación de Alquiler, que reciben asistencia bajo la sección 17 de la Ley de Vivienda de 1937 (U.S.C. 42 1437o), o como resultado de actividades bajo el Programa de Demostración de Rehabilitación de Unidades de Alquiler;

(iii) Necesidad de admitir a una amplia gama de inquilinos para preservar la viabilidad financiera o administrativa de un proyecto, debido a que hay un número insuficiente de solicitantes potenciales que son familias de bajos ingresos;

(iv) Compromiso de un propietario de lograr que familias con una amplia gama de ingresos ocupen las viviendas, tal como se dejó en claro en la solicitud de desarrollo. Una solicitud citando esta base deberá ser respaldada por prueba de que el propietario está buscando ese objetivo a través de sus proyectos asistidos en la comunidad; y

(v) Supervisión del proyecto por un Organismo Estatal de Financiamiento de Vivienda, teniendo una política de ocupación por familias con una amplia gama de ingresos, respaldado por evidencia de que el Organismo está buscando este objetivo mediante sus proyectos asistidos en la comunidad o un proyecto con financiamiento mediante la Sección 11 (b) de la Ley de Vivienda de 1937 (U.S.C. 42 1437i) o bajo la Sección 103 del Código de Impuestos Internos (U.S.C. 26 103).

(2) Sólo para Viviendas Públicas.

(i) Necesidad de admitir una amplia gama de inquilinos para obtener una ocupación completa;

(ii) Compromiso local para conseguir la ocupación por familias con una amplia gama de ingresos. Una solicitud, mencionando esta condición deberá ser respaldada por prueba de que el PHA está buscando este objetivo mediante su programa de vivienda en la comunidad;

(iii) Necesidad de ingresos elevados para mantener la elegibilidad como propietario en un proyecto para propietarios; y

(iv) Necesidad de evitar el desplazamiento de familias de bajo ingreso de proyectos adquiridos por el PHA para rehabilitación.

(c) **Acción sobre una solicitud de excepción.** Aprobar una solicitud de excepción depende por ley exclusivamente del HUD, y no se quiere dar la idea de que el HUD tratará de aprobar las excepciones hasta el límite máximo permitido por el estatuto ni existe la presunción de tener derecho a una excepción creada por la especificación de ciertas bases para la excepción que el HUD pueda considerar. El HUD revisará las excepciones otorgadas a los propietarios y a los PHA a intervalos regulares. El HUD puede retirar el permiso para tales excepciones a los concesionarios del programa en cualquier momento en que las excepciones no estén siendo usadas o después de un período de revisión, en base a las conclusiones de la revisión.

(d) **Informe.** Los PHA y los propietarios deberán cumplir con los requisitos de presentación de informes requeridos por el HUD, lo que le permitirá al HUD mantener la información necesaria razonable y actualizada para supervisar el cumplimiento con las restricciones de elegibilidad basadas en los ingresos, descritas en el párrafo (a) de esta sección.

(e) **Inaplicabilidad a ciertos lugares dispersos de vivienda.** Las restricciones sobre la elegibilidad basadas en los ingresos descritas en el párrafo (a) de esta sección no se aplican a lugares dispersos donde existan unidades de vivienda pública vendidas o con intenciones de vender a inquilinos de vivienda pública bajo la sección 5 (h) de la Ley de Vivienda de 1937 (U.S.C. 42 1437c(h)).

(f) **Inaplicabilidad a los Programas de Cupones de Alquiler y Certificados de Alquiler de la Sección 8.** Lo dispuesto en esta sección no se aplica a los programas de Cupones de Alquiler y Certificados de Alquiler de la Sección 8.

(Aprobado por la Oficina de Administración y Presupuesto bajo control número 2502-0204).

§ 5.609 Ingreso Anual.

(a) **Ingreso anual significa todas las sumas, monetarias o no, las cuales:** (1) Figuren o estén en nombre del jefe de familia o esposa (aún si están temporalmente ausente) o a cualquier otro miembro de la familia; o

(2) Anticipan que recibirán de una fuente exterior a la familia durante un período de 12 meses luego de la fecha efectiva de admisión o reexaminación anual; y

(3) Que no estén específicamente excluidas en el párrafo (c) de esta sección.

(4) Ingreso anual también significa sumas derivadas (durante el período de 12 meses) de bienes a los cuales tiene acceso cualquier miembro de la familia.

(b) **Ingreso anual incluye, pero no está limitado a:** (1) La suma total, antes de cualquier deducción por planilla, de jornales y salarios, pago por horas extras, comisiones, gratificaciones, propinas y bonificaciones y otras compensaciones por servicios personales;

(2) El ingreso neto de la operación de un negocio o profesión. Los gastos por expansión del negocio o amortización de capital adeudado no deberán ser usados como deducciones para determinar el ingreso neto. Una asignación por depreciación de bienes usados en un negocio o profesión puede ser deducida, basada en una correcta línea de depreciación, tal como lo señalan las regulaciones del Servicio de Impuestos Internos. Cualquier retiro de dinero en efectivo o bienes de la operación de un negocio o profesión, será incluido en los ingresos, excepto en la medida en que el retiro sea un reembolso de dinero en efectivo o bienes invertidos en la operación por parte de la familia;

(3) Intereses, dividendos y otros ingresos netos de cualquier tipo procedentes de una

propiedad o personal. Los gastos por amortización de capital adeudado no deberán ser usados como deducciones para determinar el ingreso neto. Se permite sólo una asignación por depreciación, tal como está autorizada en el párrafo (b)(2) de esta sección. Cualquier retiro de efectivo o bienes de una inversión deberá incluirse en los ingresos, excepto en la medida en que el retiro es reembolso de efectivo o bienes invertidos por la familia. Cuando la familia tiene valores netos familiares que superan el ingreso anual de \$5.000, se deberá incluir el ingreso mayor actual derivado de todos los bienes netos familiares o un porcentaje del valor de tales activos basado en la tasa actual de cuenta de ahorros, tal como lo determina el HUD;

(4) La cantidad total de sumas recibidas del servicio de Seguridad Social, pensiones, pólizas de seguro, fondos de jubilación, pensiones, minusvalidez o beneficios por fallecimiento y otros tipos similares de recepciones periódicas, incluyendo una suma global o cantidades mensuales eventuales debido a la demora en empezar el pago de una cantidad periódica (excepto como se señala en el párrafo (c)(14) de esta sección);

(5) Pagos en lugar de ingresos tales como compensación por desempleo y minusvalidez, compensación laboral e indemnización por despido (excepto como lo señala el párrafo (c)(3) de esta sección);

(6) Asistencia pública. Si los pagos de asistencia pública incluyen una suma específica designada para albergue y servicios de agua y electricidad que está sujeta a reajuste por el organismo de asistencia pública de acuerdo con el costo actual del albergue y los servicios de agua y electricidad, la cantidad de ingreso por asistencia pública que será incluida como ingreso consistirá de:

(i) El monto de la asignación o subsidio, menos el monto señalado específicamente para albergue o servicios de agua y electricidad; más

(ii) La suma máxima que el organismo de asistencia pública podría en realidad otorgar a la familia para albergue y servicios de agua y electricidad. Si al aplicar un porcentaje, la asistencia pública a la familia es reducida porcentualmente de los niveles de necesidad, la suma calculada bajo este párrafo (b)(6)(ii) deberá ser la suma que resulte de una aplicación del porcentaje;

(7) Asignaciones periódicas y determinables, tales como pago por alimentos y pensión para niños, así como contribuciones regulares o regalos recibidos de organizaciones o personas que no residen en la vivienda;

(8) Todos los pagos regulares, pagos especiales y asignaciones de un miembro de las fuerzas armadas (excepto como lo señala el párrafo (c)(7) de esta sección).

(c) Ingreso anual no incluye lo siguiente:

(1) Ingreso por empleo de niños (incluso los niños bajo tutela del estado que viven con la familia) menores de 18 años;

(2) Pagos recibidos por el cuidado de niños o adultos bajo la tutela del estado (usualmente personas minusválidas sin parentesco con la familia que alquila y que no son capaces de vivir solos);

(3) Pagos globales adicionales a los bienes de la familia, tales como herencias, pagos de seguro (incluso pagos bajo seguros de salud y accidente y compensación laboral), ganancias de capital y acuerdos legales por pérdida personal o de propiedad) excepto como lo señala el párrafo (b)(5) de esta sección);

(4) Sumas recibida por la familia que son específicamente por o en reembolso del costo de gastos médicos de cualquier miembro de la familia;

(5) Ingreso de un asistente residente que vive con la familia, tal como se define en § 5.403;

(6) La suma total de asistencia financiera a un estudiante pagada directamente al estudiante o a la institución educativa;

(7) El pago especial al miembro de una familia que sirve en las fuerzas armadas y que ha estado expuesto a fuego hostil;

(8)(i) Sumas recibidas bajo programas de capacitación financiados por el HUD.

(ii) Sumas recibidas por una persona minusválida que no han sido consideradas por un período de tiempo limitado con respecto a la elegibilidad y recepción de los beneficios de Ingresos Complementarios de Seguridad Social, debido a que fueron reservados para ser usados bajo un Plan para Obtener Auto Suficiencia (PASS);

(iii) Sumas recibidas por un participante en otros programas públicos que reciben asistencia específicamente para o en reembolso de gastos efectuados fuera de presupuesto (equipo especial, vestimenta, transporte, cuidado infantil, etc.) y los cuales se hicieron únicamente para permitir la participación en un programa específico;

(iv) Sumas recibidas bajo un estipendio al residente por servicios. Un estipendio al residente por servicios es una suma modesta (que no supere los \$200 al mes), recibidos por un residente por realizar un servicio para el PHA o el propietario, sobre la base de un trabajo a tiempo parcial, que mejore la calidad de vida en el complejo habitacional. Tales actividades pueden incluir patrulla contra incendios, vigilancia del vestíbulo, mantenimiento de jardines y coordinación en las iniciativas de los residentes, pero no están limitadas a ellas. Ningún residente puede recibir más de un estipendio indicado durante el mismo período de tiempo;

(v) El incremento de ingresos y beneficios que resulten de la participación de cualquier miembro de la familia en la participación de programas calificados de capacitación locales o estatales (incluso programas de capacitación no afiliados a gobiernos locales) y entrenamiento de un miembro de la familia como personal residente de administración. Las sumas excluidas por esta disposición deberán ser recibidas bajo programas de capacitación con objetivos y metas claramente definidos y son excluidos sólo por el período durante el cual el miembro de la familia participa en el programa de capacitación para empleo;

(9) Ingreso temporal, esporádico o que no vuelve a repetirse (incluso regalos);

(10) Pagos de indemnización hechos por un gobierno extranjero como resultado de reclamos presentados bajo las leyes de ese gobierno por personas que fueron perseguidas durante la era Nazi;

(11) Ingresos que superen los \$480 por cada estudiante a tiempo completo de 18 años o mayor (excluyendo al jefe de familia o la esposa);

(12) Pagos de asistencia de adopción que superen los \$480 por niño adoptado;

(13) Sólo para vivienda pública: **(i)** Los ingresos y beneficios de cualquier miembro de la familia que resulten de la participación en un programa que proporcione entrenamiento laboral y servicios de apoyo de acuerdo con la Ley de Apoyo Familiar de 1988, sección 22 de la Ley de Vivienda de 1937 (U.S.C. 42 1437t), o cualquier ley local, estatal y federal durante el período de exclusión.

(ii) A los fines de este párrafo, se aplican las siguientes definiciones:

(A) Ley comparable local, estatal o federal significa un programa que proporcione entrenamiento laboral y servicios de apoyo que—

(1) Esté autorizado por ley federal, estatal o local;

(2) Tenga fondos del gobierno federal, estatal o local;

(3) Sea operado o administrado por un organismo público; y

(4) Tenga como su objetivo ayudar a los participantes a adquirir habilidades laborales.

(B) Período de exclusión significa el período durante el cual el miembro de la familia participa en un programa descrito en esta sección, más 18 meses después de la fecha en que el miembro de la familia comienza su primer trabajo conseguido luego de completar el programa que no esté financiado por la asistencia de vivienda pública bajo la Ley de Vivienda de 1937. Si el miembro de la familia es despedido por causa justificada, terminará el período de exclusión.

(C) Ingresos y beneficios significan salarios que van en aumento y los beneficios que resultan de un programa adecuado de entrenamiento laboral o de un trabajo subsecuente;

(14) Sumas periódicas diferidas procedentes de ingresos complementarios de Seguridad Social y beneficios de Seguridad Social que son recibidos en una sola cantidad o en sumas mensuales eventuales.

(15) Sumas recibidas por la familia en la forma de reembolsos o devoluciones bajo la ley local o estatal por impuestos inmobiliarios pagados sobre la unidad de vivienda;

(16) Sumas pagadas por un organismo estatal a una familia con un miembro que tiene una incapacidad de desarrollo y está viviendo en casa para compensar por el costo de servicios y equipo necesario para mantener en casa al miembro de la familia con incapacidad de desarrollo; o

(17) Sumas excluidas específicamente por cualquier otro estatuto federal de ser consideradas como ingreso a los fines de determinar la elegibilidad o beneficios bajo una categoría de programas de asistencia que incluya asistencia bajo cualquier programa en el cual se aplican las exclusiones establecidas en CFR 24 5.609(c). Un aviso será publicado en el *Federal Register* y distribuido a los PHA y propietarios de viviendas identificando los beneficios que corresponden a esta exclusión. Cuando sea necesario se publicarán y distribuirán datos actualizados.

(d) Sólo para vivienda pública. Además de las exclusiones cubiertas en el párrafo (c) de esta sección para determinar el ingreso anual, un PHA puede adoptar exclusiones adicionales para los ingresos de conformidad con una política escrita establecida. (1) Al establecer tal política, un PHA debe adoptar uno o más de los siguientes tipos de exclusiones para los ingresos, incluso variaciones de esto:

- (i) Excluir todo o parte del ingreso recibido por la familia;
- (ii) Aplicar la exclusión sólo a nuevas fuentes de ingreso o sólo a incrementos en el ingreso;
- (iii) Aplicar la exclusión al ingreso del jefe de la familia, la esposa o cualquier otro familiar de 18 años de edad o mayor;
- (iv) Aplicar la exclusión sólo al ingreso de personas otras que el principal sostén de la familia;
- (v) Aplicar la exclusión a los solicitantes, familias recientemente admitidas, inquilinos existentes o personas que se unen a la familia;
- (vi) Hacer la exclusión temporal o permanente, para el PHA, la familia o el miembro afectado de la familia;
- (vii) Hacer la exclusión gradual, de esa manera se excluyen más ingresos al principio y después de un período de tiempo se excluyen menos ingresos;
- (viii) Excluir algunos o todos los gastos en que se incurre para poder trabajar pero que no son compensados, tales como gastos en herramientas especiales, equipo o vestimenta;
- (ix) Excluir algunos o todos los gastos relacionados con un salario, tales como los impuestos de Seguridad Social u otras retenciones salariales;
- (x) Excluir cualquier porción de un ingreso salarial que no está disponible para cubrir las necesidades propias de la familia, tales como sumas que se pagan a alguien fuera de la familia para alimentar o cuidar a un niño; y
- (xi) Excluir cualquier porción de un ingreso salarial que sea necesario para reemplazar beneficios perdidos debido a que un miembro de la familia comienza a trabajar, tales como sumas que la familia paga por gastos médicos o para obtener seguro médico.

(2) Cualquier suma que sea excluida del ingreso anual bajo este párrafo (d) no podrá deducirse también para determinar el ingreso ajustado tal como se define en § 5.611.

(3) Los organismos de vivienda no necesitan la aprobación del HUD para adoptar exclusiones opcionales al ingreso salarial.

(4) En el cálculo de la elegibilidad de subsidio para operaciones del Sistema de Desempeño del Financiamiento (Performance Funding System), los organismos de vivienda deberán absorber toda pérdida en ingreso por alquiler que resulte de la adopción de cualquier exclusión opcional del ingreso salarial, discutida en el párrafo (d)(1) de esta sección, incluso cualquier variación de las opciones señaladas.

(e) Si no es factible anticipar el nivel de ingreso sobre un período de 12 meses, el ingreso anticipado por un período corto puede ser anualizado, sujeto a ser redeterminado al final de ese período corto.

§ 5.611 Ingreso ajustado.

Ingreso ajustado significa el ingreso anual menos las siguientes deducciones:

(a) \$480 por cada dependiente;

(b) \$400 por cualquier anciano o persona minusválida en la familia;

(c) Para toda familia que no sea una familia de edad madura o familia minusválida pero que tiene un miembro (que no sea el jefe de familia o la esposa) que es una persona minusválida, los gastos de asistencia por incapacidad que excedan el 3 por ciento del ingreso anual, pero esta asignación no debe superar el ingreso salarial recibido como resultado de la asistencia a la persona minusválida por miembros de la familia que tienen 18 o más años de edad;

(d) Para toda familia de edad madura o familia minusválida: (1) Que no tenga gastos de asistencia de minusvalidez, una asignación por gastos médicos igual a la suma por la cual los gastos médicos excedieron el 3 por ciento del ingreso anual;

(2) Que tenga gastos de asistencia de minusvalidez mayores o iguales al 3 por ciento del ingreso anual, una asignación por gastos en asistencia de minusvalidez, calculada de acuerdo con el párrafo (c) de esta sección, más una asignación por gastos médicos que sea igual a los gastos médicos de la familia;

(3) Que tenga gastos de asistencia de minusvalidez que sean menores del 3 por ciento del ingreso anual, una asignación por gastos combinados de asistencia de minusvalidez y gastos médicos que sea igual a la cantidad por la cual la suma de estos gastos excede el 3 por ciento del ingreso anual; y

(e) Gastos por cuidado infantil.

§ 5.613 Pago total del inquilino.

(a) **Pago total del inquilino para familias cuyo alquiler inicial es efectivo el 1ro. de agosto de 1982 o después.** (1) El pago total de inquilino es la cantidad calculada bajo la sección 3(a)(1) de la Ley de 1937 (U.S.C. 42 1437a(a)(1)). Al aplicar un porcentaje, si la asistencia pública a la familia es reducida porcentualmente del nivel de necesidad, la cantidad calculada bajo el párrafo (C) de la sección 3(a)(1) de la Ley de Vivienda de 1937 (U.S.C. 42 1437a(a)(1)(C)) será la cantidad que resulte de una aplicación del porcentaje.

(2) Sólo para vivienda pública. El pago total del inquilino para familias que residen en viviendas públicas no incluye los cargos por exceso en el consumo de servicios de agua y electricidad u otros cargos adicionales (ver § 966.4 de este título).

(b) **Pago total de alquiler para familias que residen en viviendas públicas cuyo alquiler inicial fue efectivo antes del 1ro. de agosto de 1982.** Los párrafos (b) y (c) de CFR 24 913.107, como existieron inmediatamente antes del 18 de noviembre de 1996 (contenidos en la edición del 1ro. de abril de 1995 de CFR 24, partes 900 a 1699), continuarán gobernando el pago total de alquiler para las familias bajo un programa de vivienda pública, cuyo alquiler inicial fue efectivo antes del 1ro. de agosto de 1982.

(c) **Inaplicabilidad al Programa de Cupones de Alquiler de la Sección 8.** Las disposiciones de esta sección no se aplican al Programa de Cupones de Alquiler de la Sección 8.

§ 5.615 Reembolsos por servicios de agua y electricidad.

(a) **General.** Cuando sea aplicable el reembolso por gastos en servicios de agua y electricidad deberá pagarse a la familia en la forma señalada en las reglamentaciones pertinentes

del programa. Si la familia y la compañía de servicio público lo aceptan, un PHA o el propietario puede pagar el servicio reembolsando conjuntamente a la familia y a la compañía de servicio público o directamente a la compañía de servicio público.

(b) Inaplicabilidad al Programa Cupones de Alquiler de la Sección 8. Las provisiones de esta sección no se aplican al Programa Cupones de Alquiler de la Sección 8. Para el Programa Cupones de Alquiler, en casos cuando la cantidad de pagos del HAP exceda el alquiler al propietario, el exceso será pagado a la familia.

§ 5.617 Reexaminación y verificación.

(a) Responsabilidad por la determinación inicial y reexamen. El PHA o el propietario, según corresponda, deberán realizar un reexamen del ingreso de la familia y composición, por lo menos anualmente. La “fecha efectiva” de un examen o reexamen se refiere a: (1) En el caso de un examen para admisión, la fecha efectiva del contrato de alquiler; y

(2) En el caso del reexamen de un participante existente, la fecha efectiva del pago de asistencia de vivienda redeterminado con respecto al programa de Cupones de Alquiler y la fecha efectiva de la redeterminación del pago total del inquilino en todos los otros casos.

(b) Verificación. (1) Como una condición de admisión, u ocupación continua de cualquier unidad, un PHA o Propietario que recibe asistencia, según corresponda, deberá requerir al jefe de familia y otros miembros de la familia que designe, que completen un formulario de autorización y consentimiento aprobado por el HUD (incluso cualquier autorización y consentimiento que sean requeridos bajo la regla CFR 24 parte 760) autorizando a cualquier depositario o fuente privada de ingresos o cualquier organismo federal, estatal o local, a proporcionar o entregar al PHA o al propietario, según corresponda, y al HUD, tal información cuando el PHA o el propietario, según corresponda, y el HUD, determinen que es necesario.

(2) El PHA o el propietario deberán también pedir a la familia que presente directamente la documentación de la cual se ha determinado que es necesaria. La información o documentación será considerada necesaria si se la exige con el propósito de determinar o verificar la elegibilidad de una familia para recibir asistencia de vivienda, para determinar el ingreso anual familiar, el ingreso ajustado o el pago total de alquiler.

(3) El uso o revelación de información obtenida de una familia o de otra fuente de acuerdo a esta autorización y consentimiento deberá limitarse a propósitos directamente relacionados con la administración de esta parte o cuando se solicite asistencia.