



Aspectos Principales del Programa Vivienda con Servicios de Apoyo

Marzo de 1996

CONTENIDO

	PAGE
Descripción del Programa de Vivienda con Servicios de Apoyo	1
Componentes del Programa	
Solicitantes elegibles	
Participantes elegibles	
Actividades permitidas	
Usos de la asistencia	
Limitaciones del financiamiento	8
Adquisición y rehabilitación	
Construcción nueva	
Contrapartida para adquisición, rehabilitación y construcción nueva	
Contrapartida para costos operativos	
Contrapartida para costos de servicios de apoyo	
El proceso de solicitud	10
Ejecución del proyecto propuesto	11
Participación del residente	
Alquiler del residente	
Normas de habitabilidad	
Evaluación continua de necesidades	
Requisitos de información	
Información adicional	

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

ASPECTOS PRINCIPALES DEL PROGRAMA DE VIVIENDA CON SERVICIOS DE APOYO

Esta guía destaca aspectos clave del Programa de Vivienda con Servicios de Apoyo (SHP). Si necesita más información sobre el programa, comuníquese con la oficina local pertinente del HUD cuya dirección se incluye en la lista del Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA) publicado en el [Federal Register](#).

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA DE VIVIENDA CON SERVICIOS DE APOYO

El Programa de Vivienda con Servicios de Apoyo está autorizado por el Título IV, Subtítulo C, de la Ley Stewart B. McKinney de Asistencia a las Personas sin Vivienda de 1987, con enmiendas. Está dirigida a promover el desarrollo de vivienda con servicios de apoyo y servicios de apoyo para asistir a las personas sin vivienda en la transición de la carencia de alojamiento y permitirles que vivan de una manera tan independiente como sea posible.

La asistencia del Programa de Vivienda con Servicios de Apoyo se brinda para ayudar a que las personas sin vivienda logren tres metas generales:

- 1) la estabilidad residencial,
- 2) el aumento de sus niveles de destreza y/o de ingresos, y
- 3) más autodeterminación (o sea, más influencia sobre las decisiones que afectan sus vidas).

Los niveles específicos de desempeño de cada una de estas tres metas deben establecerse teniendo como base las necesidades y características del sector de las personas sin vivienda a servir. Se requiere que los recipientes de los subsidios vigilen el progreso de sus clientes para satisfacer sus niveles de desempeño sobre una base continua. Además de los registros y evaluaciones que los concesionarios puedan llevar con sus propios fines, el HUD requiere que se lleven registros y se produzcan informes de progreso anual. El informe de progreso anual incluye preguntas que se les hace a los concesionarios para que informen sobre su progreso hacia el cumplimiento de los niveles de desempeño. Se espera que los concesionarios hagan cambios en el programa o ajusten los niveles de desempeño en respuesta a la evaluación continua de su progreso.

Componentes del Programa

El Programa SHP provee financiamiento conforme a los siguientes métodos para vivienda con servicios de apoyo y/o servicios de apoyo. Los solicitantes pueden proponer proyectos bajo cinco componentes.

Vivienda de transición

La vivienda de transición es un tipo de vivienda con servicios de apoyo usado para facilitar el movimiento de individuos y familias sin vivienda hacia la vivienda permanente. Básicamente se trata de vivienda en la cual las personas que carecen de ella viven hasta 24 meses y reciben servicios de apoyo que les permiten vivir más independientemente. Los servicios de apoyo pueden ser provistos por la organización que administra la vivienda o ser coordinados por ella y suministrados por otros organismos públicos o privados.

Una familia o individuo sin vivienda puede permanecer en una vivienda transitoria por un período de más de 24 meses si no se encuentra vivienda permanente para la familia o el individuo o si ellos requieren tiempo adicional para prepararse para vivir independientemente. (Sin embargo, el HUD podría interrumpir la asistencia para un proyecto de vivienda de transición si más de la mitad de las familias o de los individuos permanece en ese proyecto más de 24 meses).

Vivienda permanente

La vivienda permanente para personas minusválidas sin vivienda es otro tipo de vivienda con servicios de apoyo. Básicamente, es vivienda con servicios de apoyo a largo plazo y con base en la comunidad para personas minusválidas sin vivienda. El propósito de este tipo de vivienda es que este sector de la población con necesidades especiales viva de una manera tan independiente como sea posible en el ambiente permanente. Los servicios de apoyo pueden ser suministrados por la organización que administra la vivienda o por el solicitante y provistos por otros organismos públicos o privados.

En casos en los cuales el solicitante desea colocar más de 16 personas en una estructura, el solicitante debe demostrar en la solicitud que las condiciones del mercado local dictan el desarrollo de un proyecto más grande, y que dicho desarrollo logrará la medida de desempeño del programa de integración en el vecindario dentro del contexto de la comunidad afectada.

Albergues

Un albergue es una forma de vivienda con servicios de apoyo en la cual la estructura o una porción claramente identificable de la estructura: (1) sirve a personas sin vivienda difíciles de alcanzar y que sufren enfermedades mentales graves, se encuentran en la calle y han sido incapaces de usar servicios de apoyo o no han querido usarlos; (2) provee alojamiento durante las 24 horas por un período no especificado; (3) provee alojamiento privado o semi-privado; (4) podría proveer el uso común de instalaciones de cocina, comedores y baños; y (5) en el cual también se puede suministrar servicios de apoyo a personas elegibles que no son residentes y que los requieran.

Para muchas personas con enfermedades mentales que han estado viviendo en las calles, la transición a la vivienda permanente se hace mejor por etapas, comenzando con un pequeño ambiente, de mucho apoyo, en el cual el individuo puede sentirse cómodo, fuera de peligro y sin demandas inmediatas de servicio. Los albergues no requieren participación en servicios o ser referidos como condición para brindar alojamiento. En cambio, se espera que después de un período de estabilización en un albergue, los residentes estarán más dispuestos a participar en servicios y ser referidos, y eventualmente estarán listos para pasar a formas de vivienda más tradicionales. Los albergues pueden servir como punto de entrada al sistema de servicios y proveer acceso a servicios básicos como comida, ropas, instalaciones sanitarias, teléfonos, espacio de almacenaje y una dirección postal.

Solamente servicios de apoyo

Los proyectos de Solamente Servicio de Apoyo (SSO) son aquellos en los cuales los servicios están dirigidos a atender necesidades especiales de personas sin vivienda a quienes el patrocinador del proyecto SSO no les provee vivienda. Los fondos pueden usarse para proveer servicios de apoyo en un sitio central a personas sin vivienda que residen en otras partes, **en tanto el sitio central no sea un lugar de vivienda con servicios de apoyo**. Estos fondos también pueden usarse para la provisión de servicios de apoyo en varios lugares existentes en la comunidad, incluso viviendas con servicios de apoyo que no sean operadas por el patrocinador del proyecto SSO.

Vivienda con Servicios de Apoyo Innovadora

El componente de Vivienda con Servicio de Apoyo Innovadora del Programa SHP permite que el solicitante diseñe un programa que está fuera del alcance de los otros componentes. Los proyectos de este componente deben ser innovadores conforme a la determinación del HUD o serán rechazados. En particular, esos proyectos deben demostrar que constituyen un método diferente al ser considerados dentro de su área geográfica y deben mostrar cómo pueden ser reproducidos.

Debe tomarse nota de que el financiamiento SHP no podrá usarse para albergues de emergencia, vivienda permanente para personas que no son minusválidas, y proyectos existentes, excepto si se trata de una ampliación para aumentar los servicios o la cantidad de personas servidas, o para adquirir propiedades actualmente arrendadas bajo el programa de Disposición de Propiedad de Familia Individual (SFPD) del HUD.

Solicitantes elegibles

Los solicitantes elegibles son:

- estados;
- gobiernos locales;
- otras entidades gubernamentales, p.ej., organismos de vivienda pública;

- organizaciones privadas sin fines de lucro con condición 501(c)(3) conforme al Código del IRS de 1986, y
- asociaciones comunitarias de salud mental que son organizaciones públicas sin fines de lucro.

Participantes elegibles

A fin de calificar para recibir asistencia de proyectos financiados conforme al Programa de Vivienda con Servicios de Apoyo, la persona debe carecer de vivienda. Los proyectos que propongan servir a otros sectores de la población no serán considerados para recibir financiamiento.

Personas sin vivienda

El Programa SHP está dirigido específicamente a personas sin vivienda quienes:

-- están durmiendo en lugares no aptos para habitación humana, como automóviles, parques, aceras y edificios abandonados;

-- están durmiendo en albergues de emergencia, o

-- están en viviendas transitorias o con servicios de apoyo para personas sin vivienda que originalmente vinieron de las calles o de albergues de emergencia.

Esto incluye personas que generalmente duermen en uno de los lugares mencionados previamente pero están pasando un período corto (30 días consecutivos o menos) en un hospital u otra institución.

Otras personas sin vivienda

Las personas que también son consideradas sin vivienda incluyen:

-- personas desalojadas dentro de la semana de unidades de vivienda privadas y que no tienen residencias subsecuentes identificadas y carecen de los recursos y redes de apoyo necesarios para conseguir vivienda, o

-- personas dadas de alta dentro de la semana de instituciones en las cuales han sido residentes por más de 30 días consecutivos y que no tienen residencias subsecuentes identificadas y carecen de los recursos y redes de apoyo necesarios para conseguir vivienda.

No todas las personas que son desalojadas de unidades de vivienda privadas o todas las personas dadas de alta de instituciones carecen de vivienda. Los solicitantes que proponen servir este sector de la población deben indicar claramente en su solicitud que (a) entienden que las personas son elegibles solamente si que no tienen residencias subsecuentes identificadas y carecen de los recursos y redes de apoyo necesarios para

conseguir vivienda y (b) proponen servir solamente a personas elegibles. Los solicitantes seleccionados para recibir financiamiento deberán documentar cómo se determinó que esas personas no tienen los recursos o redes de apoyo necesarios para conseguir vivienda.

Resumiendo, las personas carecen de vivienda si, sin la asistencia del SHP, tendrán que pasar la noche en un albergue o en un lugar que no es apto para la habitación humana. El propósito de estas políticas es ayudar a las personas que carecen de albergue. El Departamento administra otros programas para servir a las personas que tienen vivienda inadecuada o necesitan vivienda con servicios de apoyo pero no carecen de vivienda, como los Pagos de Asistencia de Vivienda de la Sección 8, vivienda pública, HOME, Subsidios en Bloque de Desarrollo Comunitario, y Vivienda con Servicios de Apoyo para Personas Minusválidas. Comuníquese con su oficina local del HUD para obtener más información sobre esos programas.

Actividades permitidas

Los subsidios SHP se otorgan para financiar proyectos que proponen una o más de siete actividades: adquisición, rehabilitación, construcción nueva, arriendo, servicios de apoyo, costos de operación y costos administrativos.

Adquisición: Muchos solicitantes proponen comprar propiedad que será usada para proveer vivienda con servicios de apoyo y/o servicios de apoyo a personas sin vivienda. Los subsidios SHP pueden usarse para pagar parte del precio de compra de esas instalaciones. Además, el subsidio puede usarse para completar el pago de una hipoteca sobre una propiedad (pero no para hacer los pagos periódicos de amortización de la hipoteca) en tanto esa propiedad no haya sido usada anteriormente como vivienda con servicios de apoyo o para servicios de apoyo. Sin embargo, esta regla tiene una excepción. Las casas de familias individuales que se arriendan y usan para proveer vivienda y/o servicios de apoyo a personas sin vivienda por medio del programa de Disposición de Propiedad de Familia Individual (SFPD) del HUD pueden comprarse usando fondos SHP.

Rehabilitación: Los subsidios SHP también pueden usarse para pagar parte del costo de rehabilitación de un edificio a fin de que pueda ser usado como vivienda con servicios de apoyo o para proveer servicios de apoyo. También son costos de rehabilitación que pueden financiarse parcialmente con fondos del subsidio SHP una adición a un edificio existente, la adición de medidas de eficiencia energética y los costos de reparaciones necesarias para que la estructura existente satisfaga las reglamentaciones del código de vivienda.

Construcción nueva: Las propuestas para construir estructuras en las cuales residirán personas sin vivienda también son financiadas bajo el Programa de Vivienda con Servicios de Apoyo. Los subsidios SHP pueden usarse para pagar parte del costo de construir una instalación de vivienda con servicios de apoyo e incluir el costo de la tierra sobre la cual se edificará la estructura. Sin embargo, los fondos SHP no pueden usarse para construir estructuras que serán usadas únicamente con el propósito de suministrar servicios de apoyo.

Arriendo: El arriendo de un edificio para vivienda con servicios de apoyo o para servicios, o el pago de alquiler de unidades de vivienda individuales es una actividad aceptada por el SHP. De cualquier manera, el alquiler pagado debe ser razonable en comparación con los alquileres que se pagan en el área por un espacio similar o unidades de vivienda similares. El espacio o las unidades de vivienda escogidas para comparación deben ser similares con respecto a ubicación, tamaño, tipo, calidad, amenidades, instalaciones y servicios de administración. Asimismo, el alquiler de unidades de vivienda individuales no podrá exceder el alquiler cobrado por el mismo propietario por unidades comparables sin asistencia, y la porción del alquiler pagado con fondos del subsidio no podrá exceder el alquiler corriente de mercado determinado por el HUD (FMR). Los FMR son publicados anualmente en el Federal Register, generalmente en septiembre, y deben usarse al estimar los costos de arrendamiento.

Servicios de apoyo: Los fondos SHP pueden usarse para pagar los costos reales de los servicios de apoyo a las personas sin vivienda. Algunos de estos servicios incluyen cuidado de niños, asistencia de empleo, salarios pagados a los proveedores de servicios de apoyo y todo otro costo asociado directamente con la provisión de servicios a las personas sin vivienda.

Cuando los participantes en vivienda transitoria se mudan a vivienda permanente, el concesionario puede usar fondos de los servicios de apoyo para pagar el primero y último mes de alquiler de una unidad de vivienda, incluidos los depósitos de seguridad. Podrá seguir proveyéndose de otras clases de servicios de apoyo a personas sin vivienda hasta seis meses después que se han mudado a una vivienda permanente.

Costos de operación: Pueden pagarse usando fondos SHP algunos de los costos asociados con la operación cotidiana de la vivienda con servicios de apoyo. (Ver la sección Gastos Compartidos en la página 9). Sin embargo, los fondos SHO no podrán usarse para sufragar el costo de operar una instalación dedicada únicamente a servicios de apoyo.

Costos administrativos: Hasta el 5 por ciento del subsidio SHP solicitado podrá usarse para pagar costos administrativos. Estos costos incluyen los relacionados con la contabilidad del uso de los fondos del subsidio, la preparación de informes para ser presentados al HUD, la obtención de auditorías del programa, y costos similares relacionados con la administración del subsidio después que ha sido otorgado.

Los solicitantes no están restringidos a pedir fondos para solamente una de las actividades anteriores. Un proyecto individual puede contener una solicitud de fondos para cualquier combinación de estas actividades permitidas excepto una: los proyectos que son financiados conforme al componente de servicios de apoyo únicamente no pueden solicitar fondos para costos operativos o construcción nueva.

Usos de la asistencia

Los tipos de actividades descritas previamente pueden apoyar una amplia variedad de proyectos. El Programa SHP proveerá financiamiento de apoyo a proyectos nuevos así como a la expansión de proyectos existentes. Estos son algunos ejemplos de los usos básicos de la asistencia.

1. Para establecer nuevas instalaciones de vivienda con servicios de apoyo o nuevas instalaciones para proveer servicios de apoyo.

Una organización sin fines de lucro llamada Good Works desea desarrollar un programa de vivienda transitoria para familias sin vivienda con hijos. Good Works ya ha adquirido un edificio, pero necesita asistencia para pagar los costos de renovación y operación. Hace la solicitud al HUD conforme al componente de vivienda de transición como un proyecto nuevo.

2. Para ampliar instalaciones existentes a fin de aumentar la cantidad de personas sin vivienda servidas.

La ciudad de Evergreen opera en la actualidad una instalación de transición para 20 individuos sin vivienda adictos a las drogas. La necesidad de estas instalaciones es grande y a la ciudad le gustaría duplicar su capacidad. La ciudad decide solicitar fondos de rehabilitación SHP para ampliar físicamente la instalación, y fondos de operaciones y de servicios de apoyo para permitir a este programa aumentar en 20 el número de participantes, a un total de 40. Los fondos SHP asistirán solamente con la expansión.

3. Para proveer servicios de apoyo adicionales para residentes de viviendas con servicios de apoyo o para personas sin vivienda que no son provistos en coordinación con la vivienda con servicios de apoyo.

El patrocinador de un proyecto de vivienda permanente para personas minusválidas fundado en 1991 desea ampliar los servicios que ofrece a sus participantes que padecen de enfermedades mentales graves. Desde que abrió sus puertas, New Frontiers, el patrocinador del proyecto, ha determinado que más del 70 por ciento de los participantes en sus dos instalaciones tiene diagnóstico doble. New Frontiers desea hacer hincapié en la sobriedad en ambas instalaciones y ha decidido solicitar al HUD financiamiento de servicios de apoyo para financiar un trabajador social permanente especializado en adicciones.

4. Para comprar propiedad que ya se arrienda conforme a la Iniciativa para Personas sin Vivienda de Disposición de Propiedad de Familia Individual y que en la actualidad se usa como una instalación para personas sin vivienda.

Una organización sin fines de lucro llamada Step-Ladder arrienda actualmente varias viviendas familiares individuales del inventario de viviendas del HUD, que usa para su programa de alojamiento transitorio para familias numerosas sin vivienda. El personal de

Step-Ladder ha determinado que el ambiente de “vida real” de estas viviendas en vecindarios estables ha contribuido al éxito del programa. La junta de directores ha decidido solicitar fondos del HUD para que Step-Ladder pueda comprar estas viviendas para uso continuo en su programa.

Al escoger una instalación de vivienda con servicios de apoyo, los solicitantes deberían conocer las reglas del Programa SHP con respecto a la asistencia de reubicación. Todo solicitante que proponga usar un sitio que tenga ocupantes actualmente debería comunicarse con la oficina local del HUD para hablar de los procedimientos de notificación, la posible necesidad de asistencia de reubicación y el monto de la asistencia de reubicación.

Toda persona que se mude de su vivienda como resultado de la adquisición, rehabilitación o demolición de un proyecto que será asistido mediante el SHP, al margen de si el SHP financió la adquisición, rehabilitación o demolición, tiene derecho a asistencia de reubicación. Adicionalmente, el arriendo de una estructura se considera en algunos casos una forma de adquisición. La asistencia de reubicación debe proveerse en los niveles descritos en 49 CFR parte 24 y puede ser un gasto sustancial. Los requisitos de la asistencia de reubicación a veces se pueden evitar mediante el envío de las notificaciones apropiadas dentro de los plazos específicos.

En las oficinas locales hay disponibles un manual y folletos de información sobre asistencia de reubicación.

LIMITACIONES DEL FINANCIAMIENTO

Adquisición y rehabilitación

El límite del subsidio SHP para adquisición y rehabilitación para cada proyecto es entre \$200.000 y \$400.000, dependiendo de si el proyecto está ubicado en un área de alto costo. Un área de alto costo es una localidad de la cual el HUD ha determinado que tiene costos elevados de adquisición y rehabilitación. Este límite se aplica a ambas actividades combinadas. Comuníquese con la oficina local del HUD para informarse sobre el límite aplicable a su localidad.

Construcción nueva

Los subsidios para construcción nueva están limitados a \$400.000 (no importa donde esté ubicado el proyecto). Si el solicitante también está comprando terrenos en los cuales se hará la nueva construcción, el límite de \$400.000 se aplica a ambas actividades en conjunto. Por lo tanto, un solicitante no puede pedir un subsidio para construcción nueva y otra subvención separada para adquirir terrenos, sino sólo para construcción nueva a fin de cubrir tanto los terrenos como la estructura.

Todos los componentes del programa, excepto el componente de servicios de apoyo solamente, califican para los costos de construcción nueva. Sin embargo, si se va a usar fondos del subsidio para construcción nueva, el solicitante debe demostrar que los costos asociados con la construcción nueva son menores que los costos asociados con

la rehabilitación o que no hay unidades disponibles que puedan ser rehabilitadas a un costo menor que la construcción nueva.

Contrapartida para adquisición, rehabilitación y construcción nueva

Los fondos SHP provistos para adquisición, rehabilitación y construcción nueva deben tener una contrapartida del recipiente de una cantidad igual de fondos provenientes de otras fuentes. La fuente de los fondos en efectivo puede ser el recipiente, el gobierno federal, los gobiernos estatal y local, o recursos privados. Los fondos de contrapartida deben ser comprometidos durante la segunda fase del trámite de solicitud, como se describe más adelante.

Contrapartida para costos operativos

Los subsidios SHP pueden usarse para pagar hasta el 75 por ciento de los costos anuales de operación de viviendas con servicio de apoyo. **Estos son costos en efectivo; no se deben incluir costos sufragados por el pago en bienes y servicios en el presupuesto de operaciones.** Al usar otros recursos en efectivo, los concesionarios deben cubrir la diferencia entre los costos totales y el monto del subsidio SHP. Durante la fase de presentación técnica del proceso de solicitud SHP, se les exigirá a los concesionarios que presenten documentación de compromisos firmes para la contrapartida en efectivo destinada a cubrir el primer año del término del subsidio. Asimismo, si el subsidio es por más de un año, los concesionarios deben certificar por escrito que la contrapartida en efectivo también será suministrada en los años subsiguientes. La forma y contenido de esta documentación y certificación requeridos se describen en la solicitud de presentación técnica. No se ejecutarán los acuerdos de subsidio hasta que se presente esta documentación.

La contrapartida en efectivo también debe ser documentada en el Informe de Desempeño Anual (APR) del concesionario al final de cada año de operaciones. La fuente de los fondos en efectivo puede ser el gobierno federal, gobiernos estatales o locales, o recursos privados.

Todos los componentes del programa, excepto el componente de servicios de apoyo solamente, califican para los costos de operación.

Contrapartida para costos de servicios de apoyo

Los solicitantes no podrán pedir más del 80 por ciento de los costos totales para la provisión de servicios de apoyo en un proyecto. Al usar otros recursos en efectivo, los concesionarios deben cubrir la diferencia entre los costos totales y el monto del subsidio SHP. Durante la fase de presentación técnica del proceso de solicitud SHP, se les exigirá a los concesionarios que presenten documentación de compromisos firmes para la contrapartida en efectivo destinada a cubrir el primer año del término del subsidio. Asimismo, si el subsidio es por más de un año, los concesionarios deben certificar por escrito que la contrapartida en efectivo también será suministrada en los años subsiguientes. La forma y contenido de esta documentación y certificación

requeridos se describen en la solicitud de presentación técnica. No se ejecutarán los acuerdos de subsidio hasta que se presente esta documentación.

La contrapartida en efectivo también debe ser documentada en el APR del concesionario al final de cada año de operaciones. La fuente de los fondos en efectivo puede ser el gobierno federal, gobiernos estatales o locales, o recursos privados.

EL PROCESO DE SOLICITUD

El proceso de solicitud SHP comienza con la publicación de un NOFA en el Federal Register. El NOFA da detalles sobre donde obtener y presentar las solicitudes, el plazo para la presentación de solicitudes, el criterio de clasificación y otras informaciones útiles. Las solicitudes deben ser presentadas dentro del plazo fijado en el NOFA.

Básicamente hay dos fases en el proceso de solicitud en el Programa SHP. Durante la primera fase los solicitantes deben presentar información como la descripción del proyecto propuesto, incluyendo su propósito, tipo de sector de la población de personas sin vivienda que será atendido, tipo de vivienda en la cual residirán los participantes, servicios de apoyo que recibirán los participantes, y las medidas de desempeño que se usarán en cada una de las metas del SHP. Los solicitantes también deben describir la experiencia de todas las organizaciones involucradas en la ejecución del proyecto propuesto. Esta primera fase también requiere que los solicitantes identifiquen el componente del programa para el cual requieren los fondos y la presentación del presupuesto del proyecto.

La segunda fase del proceso SHP involucra la preparación de un documento de presentación técnica. Sólo los proyectos seleccionados durante la primera fase, a los cuales se hace referencia como seleccionados condicionalmente, completarán este documento de presentación técnica. En años anteriores la competencia por fondos SHP ha sido intensa. Alrededor de uno de cada cuatro proyectos fue seleccionado condicionalmente.

A los solicitantes que son seleccionados condicionalmente durante la primera fase como resultado del proceso de clasificación y evaluación se les requerirá que presenten información adicional que se usará para asegurar que los requisitos técnicos se cumplan antes de la ejecución del acuerdo del subsidio. La mayor parte de estos requisitos se relacionan con una descripción más amplia de los diversos presupuestos para los servicios y operaciones de apoyo, así como documentación sobre la adquisición, rehabilitación y construcción nueva. En el documento de presentación técnica, los solicitantes seleccionados condicionalmente deberán mostrar presupuestos detallados para cada actividad y demostrar que hay suficientes recursos en efectivo documentados para llevar a cabo las actividades de adquisición, rehabilitación y/o construcción nueva.

En este punto también debe efectuarse una revisión medioambiental para proyectos que requieren fondos para adquisición, rehabilitación o construcción nueva. Antes de la selección del sitio, los solicitantes podrían comunicarse con el representante de su oficina local del HUD para obtener una lista de los problemas más comunes que fueron identificados en revisiones medioambientales previas. Esto podría ayudar a evitar la selección de un sitio que después

podría ser rechazado durante la presentación técnica debido a un problema encontrado durante la revisión medioambiental de ese lugar. El HUD tiene la responsabilidad de completar la revisión medioambiental de los solicitantes sin fines de lucro seleccionados condicionalmente. Los gobiernos estatales y locales seleccionados condicionalmente tienen la responsabilidad de completar sus propias revisiones medioambientales.

Otra parte importante de la fase de presentación técnica es el control del sitio. Todos los concesionarios a quienes se otorgan fondos para la adquisición, rehabilitación o construcción nueva, deben demostrar control del sitio antes de la expiración de un año tras la notificación oficial del otorgamiento del subsidio.

Conforme a la ley, el incumplimiento en obtener el control del sitio dentro de un año resultará en la recuperación o desautorización de todos los fondos SHP concedidos previamente. Sin embargo, no se requiere control del sitio para viviendas alquiladas que eventualmente serán controladas por las familias o individuos sin vivienda, donde los fondos del subsidio se usarán únicamente para proveer servicios en un sitio que no es operado por el patrocinador del proyecto, o donde los fondos del subsidio se usarán sólo para arrendar la estructura.

Todos los pasos anteriores deben completarse antes de la ejecución del acuerdo de subsidio con el HUD. El proceso de poner los fondos a disposición de cada concesionario comenzará una vez que se haya completado con éxito la fase de presentación técnica.

EJECUCIÓN DEL PROYECTO PROPUESTO

Después que se han otorgado fondos SHP a los proyectos, el HUD ejecutará un acuerdo de subsidio con cada concesionario. La solicitud del concesionario se incorpora como parte de su contrato con el HUD para suministrar asistencia a las personas sin vivienda de la manera especificada en sus solicitudes y sirviendo al mismo número de personas sin vivienda indicado en sus solicitudes, dentro del término del subsidio.

El HUD podría retirar fondos a un subsidio si las actividades propuestas para las cuales fue aprobado no comienzan dentro de los tres meses o los residentes no comienzan a ocupar las instalaciones dentro de los nueve meses de la ejecución del subsidio. El HUD desea asegurar que los fondos SHP se usen prontamente para asistir a las personas sin vivienda.

Participación del residente

También se requiere que los concesionarios, en la medida de lo posible, involucren a personas sin vivienda en la determinación de políticas y toma de decisiones relacionadas con el proyecto. Otras áreas en las cuales los concesionarios deben hacer participar a las personas sin vivienda, en la medida de lo posible, son la construcción, rehabilitación, mantenimiento y operación del proyecto, así como la provisión de servicios de apoyo ya sea mediante empleo o actividades voluntarias.

Alquiler del residente

El cobro de alquiler a los residentes es opcional conforme al SHP. Sin embargo, si un concesionario decide cobrar alquiler, el mismo no podrá exceder de (1) el 30 por ciento del ingreso mensual bruto de la familia, (2) el 10 por ciento del ingreso mensual ajustado de la familia, o (3) la parte de los pagos de prestaciones de ayuda social, si corresponde, destinada al pago de alquiler. El HUD provee una guía y hoja de trabajo que deberían usarse para calcular estos pagos.

No hay restricciones sobre la manera en que los concesionarios pueden usar los pagos de alquiler por los residentes. En muchos proyectos el dinero del alquiler de los residentes se usa para pagar costos de operación de vivienda, costos de servicios de apoyo y/o se lo reserva para ayudar a los participantes sin vivienda a pasar del alojamiento de transición a vivienda permanente.

Normas de habitabilidad

Cada recipiente de fondos del HUD debe asegurarse de que cumple con todos los códigos, requisitos de licencia y toda otra norma estatal y local con respecto a la condición de la estructura y a la operación de la vivienda y/o la prestación de servicios. Específicamente, cada proyecto debe adherir a las normas apropiadas con respecto a accesibilidad, instalaciones sanitarias, seguridad, iluminación, electricidad y seguridad contra incendios.

Evaluación continua de necesidades

Adicionalmente, se requiere que los concesionarios efectúen evaluaciones continuas de los servicios de apoyo requeridos por los participantes y que actualicen esos servicios cuando sea necesario.

Requisitos de información

El informe de desempeño anual (APR) es un documento que el HUD requiere que usen todos los concesionarios de fondos SHP para revisar su programa e informar anualmente de sus resultados al HUD. El desempeño se examinará en términos de cómo ayudó el proyecto a los participantes a lograr mayor estabilidad residencial, aumentar su nivel de destreza y/o ingresos, y mayor autodeterminación. Los concesionarios también deberían usar el APR para evaluar su propio desempeño y establecer metas futuras para sus programas. Este informe debe ser sometido a la oficina local del HUD dentro de los 90 días después del fin de cada año de operaciones en el cual el HUD proveyó financiamiento.

Información adicional

Las averiguaciones sobre el programa o sobre su aplicación deben ser dirigidas a la oficina local del HUD.