Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)
Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitario

Aspectos Principales del Programa Alojamiento más Cuidado

Abril de 1998

CONTENIDO

Descripción del Programa Alojamiento más Cuidado (S+C) **page 1**

Componentes del Programa S+C
Participantes elegibles
Actividades permitidas
Términos del subsidio

Participantes elegibles **5**

Contrapartida de Servicios de apoyo **7**

Estructuras elegibles **8**

Reubicación y adquisición de propiedades **10**

Requisitos de ocupación para los residentes **11**

Cómo calcular el monto del subsidio **12**

Cómo determinar el subsidio S+C **14**

Alquiler contractual
Alquiler del inquilino
Subsidio S+C por unidad

Anexo A: Comparación de componentes **17**

Anexo B: Comparación del Componente SRO de S+C y el Programa Original SRO de la Sección 8 **19**

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

ASPECTOS PRINCIPALES DEL PROGRAMA ALOJAMIENTO MÁS CUIDADO

Esta guía destaca los aspectos principales del programa Alojamiento más Cuidado (*Shelter Plus Care* o S+C). Si usted tiene preguntas adicionales 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 ALOJAMIENTO MÁS CUIDADO

Alojamiento más Cuidado es un programa dirigido a proveer vivienda y servicios de apoyo a largo plazo a las personas sin viviendas que tienen impedimentos (principalmente a aquellas con enfermedades mentales graves, problemas crónicos con alcohol y/o drogas, o el síndrome de inmunodeficiencia adquirida [SIDA] o enfermedades relacionadas) y a sus familias y que viven en lugares no aptos para la habitación humana (o sea las calles o a la intemperie), o en albergues de emergencia. El programa permite una variedad de opciones de vivienda y una gama de servicios de apoyo financiados por otras fuentes, en respuesta a las necesidades del sector de la población de personas sin vivienda que tienen impedimentos y son difíciles de alcanzar.

Los subsidios del programa se usan para la provisión de pagos de asistencia de alquiler mediante cuatro componentes:

1. Asistencia de Alquiler basada en el Inquilino (TRA);

2. Asistencia de Alquiler basada en el Patrocinante (SRA);

3. Asistencia de Alquiler basada en el Proyecto con Rehabilitación (PRAW) o sin ella (PRA), y

4. Programa de Rehabilitación Moderada de Habitaciones Individuales (SRO) de la Sección 8.

Los servicios de apoyo pueden financiarse mediante otras fuentes federales, estatales o locales, así como privadas.

Componentes del Programa S+C

Esta sección describe brevemente cada uno de los cuatro componentes S+C. Además, en el Anexo A se incluye una comparación de elementos clave de los componentes S+C.

Los componentes están dirigidos a dar flexibilidad a los solicitantes en la provisión de alojamiento a las personas minusválidas sin vivienda, junto con servicios de apoyo. Con la excepción del componente SRO en que los participantes deben residir en SRO o en apartamentos

pequeños con cocina, las unidades asistidas pueden ser de cualquier clase, desde casas compartidas por un grupo hasta apartamentos. Se otorga más flexibilidad al permitir que el solicitante pueda diseñar un programa en el cual los participantes vivan en grupo por un tiempo con servicios de apoyo intensos y luego se muden a otras unidades, como apartamentos compartidos, y retengan la asistencia de alquiler durante todo el término del subsidio.

En todos los componentes, debe haber servicios de apoyo disponibles para satisfacer las necesidades de los participantes. Los servicios pueden ser provistos por el solicitante, financiados por el solicitante pero provistos por una tercera parte, o financiados y provistos por una tercera parte.

Componente de Asistencia de Alquiler basada en el Inquilino (TRA)

En el componente TRA, el solicitante puede requerir fondos para proveer asistencia de alquiler en beneficio de participantes del programa que escojan sus propias unidades de vivienda. Si un participante decide mudarse, podría llevarse consigo su asistencia de alquiler a la nueva unidad de vivienda.

Los solicitantes pueden requerir de los participantes que vivan en una estructura en particular durante el primer año de asistencia y en un área en particular por el resto del período de asistencia, o pueden requerir que los participantes vivan en un área en particular durante todo el período de asistencia de alquiler. Dicho requisito se pondría en práctica si fuera necesario para facilitar la provisión de servicios de apoyo.

Componente de Asistencia de Alquiler basada en el Patrocinante (SRA)

En el componente SRA, el solicitante puede requerir fondos para proveer asistencia de alquiler por medio de contratos con organizaciones sin fines de lucro, llamadas patrocinantes. La organización sin fines de lucro puede ser una organización privada sin fines de lucro o un centro comunitario de salud mental establecido como organización pública sin fines de lucro. Las unidades que se usen deben ser de propiedad o arrendadas por el patrocinante.

Después que se otorga un subsidio, el patrocinante puede aplicarlo a otro sitio siempre que el patrocinante siga poseyendo o alquilando la propiedad y el concesionario siga sirviendo a la cantidad general de personas indicada en la solicitud aprobada. Un cambio de lugar puede ocurrir debido a que el patrocinante determina que es necesario cambiar el tipo de vivienda provista (por ejemplo, alquilar 6 unidades de un dormitorio en vez de una unidad que acomoda a seis personas), cambios en la disponibilidad de unidades, u otras razones similares.

Componente de Asistencia de Alquiler basada en el Proyecto (PRA)

En el componente PRA, el solicitante puede requerir fondos de subsidio para proveer asistencia de alquiler por medio de un contrato con el propietario de un edificio. El solicitante debe concertar un contrato con el propietario del edificio por el período

completo de cinco o diez años de la asistencia. Durante este período el propietario del edificio debe aceptar participantes S+C elegibles. Los participantes deben vivir en una unidad asistida en una propiedad en particular.

En este componente, el solicitante puede asistir unidades que serán rehabilitadas o unidades existentes que no necesitan rehabilitación. Si las unidades son rehabilitadas, y la rehabilitación satisface los requisitos especificados en la página 10, el solicitante puede requerir 10 años de asistencia de alquiler. De otra manera, la asistencia será por un período de cinco años.

Componente de Asistencia de Alquiler basada en el Programa de Rehabilitación Moderada de Habitaciones Individuales (SRO)

En el componente SRO, el solicitante puede requerir fondos de subsidio para proveer asistencia de alquiler en un programa SRO existente. Las unidades que se usarán deben necesitar rehabilitación moderada. La asistencia de alquiler incluye un complemento para pagar los intereses de la deuda a fin de amortizar el costo de la rehabilitación moderada durante el período de diez años del subsidio.

El componente está dirigido a incorporar más unidades SRO corrientes en la disponibilidad local de viviendas y usar esas unidades para asistir a personas minusválidas sin viviendas. Las unidades SRO pueden estar en un hotel en decadencia, un motel vacante, un centro juvenil “Y” o incluso en una residencia familiar grande abandonada. Se invita a los solicitantes a que sean creativos en la búsqueda de unidades de vivienda SRO adecuadas, considerando estructuras tanto grandes como pequeñas.

Un programa similar, el programa de Rehabilitación Moderada de Habitaciones Individuales (SRO) de la Sección 8, se encuentra en operaciones desde 1987. El componente SRO del Programa S+C aprovecha esa experiencia. Los solicitantes interesados en el componente SRO deben pedir el folleto “Aspectos Principales del Programa de Rehabilitación Moderada de Habitaciones Individuales de la Sección 8”.

Aunque mantiene muchas de las características técnicas, el componente SRO mejora el modelo original de las siguientes maneras:

Para asegurar la provisión de servicios de apoyo, un elemento vital de la estabilidad residencial de personas minusválidas sin vivienda, el Programa S+C requiere que haya servicios de apoyo disponibles para los participantes.

Para asegurar que se sirve a los segmentos más necesitados del sector de población de personas sin vivienda, el Programa S+C requiere que los participantes sean personas minusválidas carentes de vivienda, particularmente las que sufren enfermedades mentales graves, tienen problemas de abuso de sustancias y/o padecen de SIDA o enfermedades relacionadas.

En el Anexo B se ofrece una comparación del componente S+C/SRO y el programa SRO de la Sección 8, que destaca diferencias adicionales entre los dos programas.

Participantes Elegibles

Los solicitantes elegibles son estados, unidades de gobierno general local, tribus indias y organismos de vivienda pública (PHA), que incluye a los Organismos de Vivienda para Indios. Los solicitantes deben reunir los siguientes requisitos de subcontratación:

- Los solicitantes del componente SRO deben subcontratar con un PHA la administración de la asistencia de alquiler de vivienda.

- Los solicitantes del componente SRA deben subcontratar con una organización sin fines de lucro, también llamada patrocinante, la provisión de asistencia de alquiler para unidades de propiedad del participante o arrendadas por éste.

- Los solicitantes del componente PRA deben subcontratar con el propietario de un edificio durante todo el período de asistencia la provisión de ayuda de alquiler por unidades de una propiedad en particular.

Los solicitantes pueden requerir ayuda conforme a cualquiera o todos los cuatro componentes.

Actividades Permitidas

La asistencia de alquiler es la única actividad permitida conforme al Programa S+C. Estos fondos pagan los costos de operación del albergue con exclusión de los costos de los servicios. El solicitante debe proveer servicios de apoyo por un monto por lo menos igual a la asistencia de alquiler provista durante el término del subsidio.

Además del alquiler y del pago de la electricidad y el agua, la “asistencia de alquiler” incluye hasta un mes de renta en concepto de depósito de seguridad y pago de daños, y los costos (hasta el 8 por ciento del subsidio) de administración de la asistencia de vivienda.

La administración de la asistencia de vivienda incluye el trámite de los pagos de alquiler a los arrendadores, examen de los ingresos del participante, inspección de las unidades para asegurar que cumplen con las normas de calidad de vivienda, y recibir a los participantes en el programa. Los costos deben pagarse del monto del subsidio original. No se proveerá fondos adicionales para la administración de la asistencia de vivienda.

No se podrá usar fondos del subsidio S+C para pagar los costos de administrar el subsidio mismo, o sea los costos de preparar los informes para el HUD o conducir auditorías del subsidio.

Términos del subsidio

En los componentes TRA y SRA, se provee la asistencia de alquiler por cinco años.

En el componente SRO, se provee la asistencia de alquiler por diez años.

En el componente PRA, se provee la asistencia de alquiler por diez años si las unidades son rehabilitadas y por cinco años si no requieren rehabilitación.

PARTICIPANTES ELEGIBLES

Para calificar para el Programa S+C, la persona debe carecer de vivienda y ser minusválida. En el caso de una familia sin vivienda, por lo menos un miembro adulto debe ser considerado minusválido, conforme a la descripción que se hace más adelante. Las solicitudes para servir a otros sectores de población no serán consideradas para recibir fondos S+C.

Carencia de Vivienda

Personas sin Vivienda

El Programa S+C está dirigido específicamente a personas sin vivienda que:

están durmiendo en lugares que no son aptos para la habitación humana, como automóviles, parques, aceras y edificios abandonados o condenados, o que están durmiendo en albergues de emergencia.

Esto podría incluir personas que habitualmente duermen en uno de los lugares mencionados pero pasan un período corto (30 días consecutivos o menos) en un hospital u otra institución.

Otras Personas sin Vivienda

Se considera a las personas carentes de vivienda si:

están saliendo de vivienda de transición específica para personas sin vivienda;

están siendo desalojadas, dentro de la semana, de unidades de vivienda privadas y (1) no se ha identificado residencias subsiguientes; y (2) carecen de los recursos y redes de apoyo necesarios para conseguir acceso a vivienda; o

son personas dadas de alta, dentro de la semana, de instituciones en las que han sido residentes durante más de 30 días consecutivos y (1) no se ha identificado residencias subsiguientes; y (2) carecen de los recursos y redes de apoyo necesarios para conseguir acceso a vivienda.

No todas las personas que son desalojadas de unidades de vivienda privadas o todas las personas que son dadas de alta de instituciones carecen de vivienda. Los solicitantes que proponen servir estos sectores de la población deben indicar claramente en sus solicitudes que (a) entienden que las personas son elegibles solamente si no tienen residencia subsiguiente identificada y carecen de los recursos y redes de apoyo necesarios para conseguir acceso a vivienda y (b) que se proponen servir solamente a personas elegibles. Los solicitantes que sean seleccionados para recibir financiamiento deberán documentar cómo se ha determinado que esas personas carecían de los recursos o de las redes de apoyo necesarios para conseguir vivienda.

En resumen, la persona carece de vivienda si, sin la asistencia del HUD, tiene que pasar la noche en un albergue de emergencia o en un lugar que no es apto para la habitación humana.

La intención de esta política es ayudar a las personas que carecen de alojamiento. El Departamento administra otros programas para servir a personas que tienen viviendas inadecuadas o necesitan servicios de apoyo de vivienda pero no carecen de alojamiento, como los Pagos de Asistencia de Vivienda de la Sección 8, vivienda pública, HOME, Subsidios en Bloque para Desarrollo Comunitario, y Vivienda con Servicios de Apoyo para Personas Minusválidas. Comuníquese con su oficina local del HUD si necesita más información sobre esos programas.

Impedimentos

Las personas minusválidas son aquellas que sufren una invalidez que:

tendrá una duración continua larga e indefinida;

le impide, sustancialmente, vivir independientemente, y

es de tal naturaleza que la invalidez podría mejorar con condiciones de vivienda más apropiadas.

Este impedimento podría ser físico, mental o emocional, incluso una invalidez debida solamente al abuso de alcohol o drogas.

Hay varios impedimentos seleccionados específicamente por el Programa S+C. Esos impedimentos seleccionados son:

enfermedades mentales graves,

abuso crónico de alcohol y/u otras drogas, y

SIDA o enfermedades relacionadas.

La invalidez podría ser también de desarrollo. Una invalidez de desarrollo crónica y grave se caracteriza por:

ser causada por un impedimento mental o físico,

manifestarse antes de que la persona cumpla 22 años,

la probabilidad de continuar indefinidamente,

reflejar la necesidad de una combinación de cuidado especial, interdisciplinario o genérico, tratamiento u otros servicios de duración extendida o de por vida que son planificados y coordinados individualmente, y

resultar en limitaciones funcionales sustanciales en por lo menos tres de las siguientes categorías: cuidado propio, lenguaje receptivo y expresivo, aprendizaje, movilidad, autodirección, capacidad de vivir independientemente, y autosuficiencia económica.

En todos los componentes que no sean el de SRO, si se determina que la presencia de otra persona es importante para la atención o bienestar de la persona minusválida, dicha persona podría recibir los beneficios del Programa S+C, incluso si la persona minusválida fallece antes que la persona que provee la atención. Sin embargo, en esos casos, los beneficios terminarán al concluir el período del subsidio o cuando la persona que provee el cuidado deje la unidad de vivienda asistida por el Programa S+C.

CONTRAPARTIDA DE SERVICIOS DE APOYO

Al igual que muchos otros programas federales, el Programa S+C tiene un requisito de contrapartida. Los solicitantes deben hacer un aporte igual al monto agregado de la asistencia de alquiler S+C con servicios de apoyo. Esto asegura que habrá servicios apropiados y oportunos disponibles para satisfacer las necesidades de los participantes individuales. La contrapartida se caracteriza por lo siguiente:

- La contrapartida es completa, no año por año.
- No es necesario que cada participante reciba la misma cantidad de servicios que de asistencia de alquiler.
- La contrapartida es completa, no componente por componente.

Los siguientes elementos cuentan como contrapartida:

- Salarios pagados al personal del concesionario para proveer servicios de apoyo a los participantes.
- El valor de los servicios de apoyo provistos a los participantes por otras organizaciones o por profesionales que brindan voluntariamente sus servicios.
- Servicios de apoyo provistos por otros voluntarios (a razón de $10 la hora).

- El valor prorrateado de cualquier arriendo de un edificio usado para servicios de apoyo para los participantes en el programa. Por ejemplo, los participantes S+C recibirán terapia de salud mental en un edificio arrendado cuyo alquiler anual normal sería de 8.000 dólares por año. La terapia es provista en el 40 por ciento de la superficie de la planta del edificio. El 10 por ciento de las personas que reciben servicios aquí son participantes S+C. El solicitante puede contar 320 dólares como contrapartida (8.000 x 0,4 x 0,1 = $320), y

- El costo de las actividades de promoción de los servicios.

Los servicios de apoyo podrían ser servicios preexistentes que serán usados por los participantes S+C o servicios nuevos creados para ellos. Pueden contarse fuentes federales, estatales, locales y privadas.

El Programa S+C supone que la provisión de servicios de apoyo variará con las necesidades de los participantes. Puesto que los servicios de apoyo variarán, el valor de los servicios podría ser más alto o más bajo que el valor de la asistencia de alquiler en un año dado.

Los concesionarios de los subsidios deberán presentar un Informe de Progreso Anual (APR). Este informe provee información sobre el valor de los servicios prestados durante el año. Esto se usará para dar una medida de si los participantes están recibiendo los servicios.

ESTRUCTURAS ELEGIBLES

Con la excepción de las del componente SRO, las unidades de vivienda pueden ser de cualquier tipo. Todas las unidades, sin embargo, deben satisfacer las normas de calidad de vivienda (HQS) aplicables.

Normas de Calidad de Vivienda (HQS)

Las HQS para el componente SRO se encuentran en 24 CFR 882.803(b). Las HQS para todos los otros componentes se detallan en 24 CFR 882.109. Las HQS establecen condiciones aceptables para el espacio habitable interior, exterior del edificio, sistemas de calefacción y plomería, y salud y seguridad general.

Antes de que pueda proveerse cualquier asistencia de alquiler, el concesionario u otra entidad calificada que actúe en representación del concesionario (pero no la entidad que provee la vivienda) debe inspeccionar físicamente la unidad a fin de asegurar que la misma cumple con las HQS. Toda deficiencia que se encuentre debe ser corregida dentro de los 30 días de la fecha del arriendo, y el concesionario debe verificar que se han corregido todas las deficiencias.

Los concesionarios o sus agentes deben hacer inspecciones físicas de todas las unidades por lo menos una vez por año para asegurar que las unidades siguen cumpliendo con las HQS.

Los siguientes requisitos adicionales se aplican para el componente TRA:

Las unidades de vivienda son escogidas por el participante con las siguientes restricciones posibles especificadas por el concesionario con respecto a la ubicación de la unidad a fin de facilitar el suministro de servicios:

- una estructura en particular para el primer año de asistencia y un área en particular para el resto del período, o
- un área en particular para todo el período de la asistencia.

Las unidades deben ser de un tamaño apropiado. En la mayor parte de las circunstancias, las unidades de vivienda no serán más grandes que una unidad de un dormitorio. Si el participante tiene un miembro de la familia o una persona que lo cuida viviendo con él o ella, el tamaño de la unidad puede ser más grande para acomodar a esa o esas personas. De la misma manera, si dos o más participantes deciden compartir una unidad, el tamaño de la misma puede ser más grande.

No son elegibles las propiedades que reciben actualmente financiamiento federal para asistencia de alquiler o costos operativos bajo otros programas del HUD.

Los siguientes requisitos adicionales se aplican para el componente SRA:

- Las unidades de vivienda deben ser de propiedad o arrendadas por el patrocinante o entidad sin fines de lucro.
- No son elegibles las propiedades que reciben actualmente financiamiento federal para asistencia de alquiler o costos operativos bajo otros programas del HUD.

Los siguientes requisitos adicionales se aplican para el componente PRA:

- Las unidades de vivienda deben estar disponibles para todo el período de la asistencia.
- No son elegibles las propiedades que reciben actualmente financiamiento federal para asistencia de alquiler o costos operativos bajo otros programas del HUD.

En el caso de propiedades que serán rehabilitadas y recibirán asistencia durante 10 años, la rehabilitación de la propiedad debe:

- Ser igual a por lo menos $3.000 por unidad. Esta suma incluye la porción prorrateada de las áreas comunes rehabilitadas,
- ser necesaria, a fin de hacer a la unidad decente, segura y sanitaria,

- ser financiada con recursos de otras fuentes, y
- estar completa dentro de los 12 meses del otorgamiento del subsidio.

Los siguientes requisitos adicionales se aplican para el componente SRO:

La estructura puede ser de cualquier tipo, pero al completarse la rehabilitación, debe cumplir con la definición de vivienda SRO. La vivienda SRO es una propiedad residencial que incluye unidades de alojamiento de habitaciones individuales. Cada habitación es para la ocupación por un solo individuo elegible. No es necesario que la unidad contenga instalaciones sanitarias o para la preparación de alimentos o ambas, pero puede tenerlas.

Las unidades con cocina y baño también son elegibles, pero el alquiler contractual cobrado por estas unidades no puede exceder el alquiler corriente del mercado de unidades individuales rehabilitadas moderadamente, menos la asignación por servicios de electricidad y agua pagados por el inquilino (cuando sea aplicable).

Cada unidad asistida debe necesitar rehabilitación moderada por valor de por lo menos $3.000 por unidad, que incluyen la porción prorrateada de las áreas comunes rehabilitadas, para satisfacer las normas de calidad de vivienda.

Las propiedades que no son elegibles incluyen: (a) unidades que han recibido financiamiento federal para asistencia de alquiler o de costos de operación bajo otros programas del HUD; (b) asilos de ancianos; (c) institutos penales, reformatorios e instituciones médicas o de salud mental; (d) unidades ocupadas por sus propietarios, y (e) viviendas ubicadas en el sistema de Recursos de la Barrera Costera designado por la Ley de Recursos de Barreras Costeras.

REUBICACIÓN Y ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES

Las unidades S+C deben estar vacantes para recibir asistencia, pero no tienen que estar vacantes en el momento en que se hace la solicitud. Sin embargo, si una unidad está ocupada en el momento en que se presenta la solicitud, podría dar lugar a un requisito para proveer asistencia de reubicación.

El Programa S+C está sujeto a los requisitos de la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Propiedad Inmobiliaria de 1970, de la manera en que ha sido enmendada (URA) y requisitos adicionales de reubicación en la Sección 582.335 de las reglamentaciones S+C. Estos requisitos se explican en el Manual 1378 del HUD, Asistencia al Inquilino, Reubicación y Adquisición de Propiedad Inmobiliaria.

Toda persona (familias, individuos, negocios, organizaciones sin fines de lucro o granjas) que se mude como resultado directo de la adquisición, rehabilitación o demolición para un proyecto que sea asistido por medio del Programa S+C (ya sea que el HUD haya financiado

o no la adquisición, rehabilitación o demolición) tiene derecho a asistencia de reubicación. Los desplazamientos resultantes del arriendo de una unidad en una estructura también podrían dar lugar a requisitos de reubicación.

La asistencia de reubicación puede ser cara. Para evitar costos innecesarios es importante que se dé a los ocupantes los avisos de información oportunos, incluso un aviso general de información que se envía en el momento en que se presenta la solicitud al HUD. El Manual 1378 del HUD contiene formularios de avisos de información. La oficina local del HUD puede suministrar ejemplares del manual y de folletos adecuados de información para entregar a los ocupantes. Por lo consiguiente, si el lugar está ocupado, el solicitante debe comunicarse con la oficina local del HUD durante la etapa de planificación para obtener asesoramiento, incluso ayuda para estimar el costo de la asistencia de reubicación requerida.

REQUISITOS DE OCUPACIÓN PARA LOS RESIDENTES

La naturaleza del sector de población seleccionado y la flexibilidad del Programa S+C para responder a sus necesidades también se reflejan en los requisitos de ocupación para los residentes y terminación de la asistencia.

Acuerdos de ocupación. Los participantes deben concertar un acuerdo de ocupación inicial por un término de por lo menos un mes, renovable automáticamente en el momento de expiración, excepto que se haya dado notificación previa. El arriendo de un mes está dirigido a establecer un sentido de compromiso, sin que parezca abrumador.

Compromiso de servicio. A discreción del concesionario o de la entidad que provee la vivienda, podría requerirse que los participantes usen los servicios de apoyo como condición para continuar la asistencia de alquiler.

Cuidado con internación. Si el participante se encuentra temporalmente alejado de la unidad porque está internado para recibir cuidado médico (o sea detoxificación, estabilización de su salud mental, o tratamiento médico), la asistencia de alquiler puede continuar hasta 90 días.

Pagos por desocupación. Si una unidad es desocupada antes de la terminación del acuerdo de ocupación, el Programa S+C puede seguir asistiendo a la unidad por el resto del mes en el cual se desocupa más 30 días adicionales. Esto está dirigido a dar a los concesionarios tiempo suficiente para hacer participar a otra persona minusválida sin vivienda en el programa.

Terminación. Puede terminarse la asistencia si un participante viola las condiciones de ocupación. Las reglamentaciones del programa, sin embargo, recomiendan que los concesionarios sean tan tolerantes como sea posible, a fin de que la asistencia se corte sólo por las violaciones reglamentarias más graves. Deberían proveerse

suficientes servicios de apoyo para que la necesidad de terminación sea rara. Incluso la terminación no debería eliminar el contacto; los concesionarios deberían tratar de que a la persona sin vivienda vuelva al programa.

Sin embargo, cuando se ha explorado todas las alternativas y todavía es necesaria la terminación, los concesionarios deben actuar mediante un procedimiento formal que proteja los derechos de debido proceso del residente.

CÓMO CALCULAR EL MONTO DEL SUBSIDIO

Una vez que los solicitantes han desarrollado el plan de su programa y han identificado las estructuras que usarán en el mismo, podrán calcular el monto de fondos S+C que pedirán. El subsidio S+C es un monto reservado para asistencia de alquiler por la duración del subsidio (cinco años para los componentes TRA y SRA, diez años para el componente SRO y cinco o diez años para el componente PRA, dependiendo si las unidades serán rehabilitadas o no).

El monto del subsidio se calcula multiplicando el número de unidades propuestas por el valor del alquiler corriente de mercado apropiado (FMR) por la duración del período del subsidio.

El pedido del solicitante de un subsidio S+C es un cálculo del monto necesario para la asistencia de alquiler. Los concesionarios retirarán partidas del monto reservado para pagar los costos actuales de asistencia de alquiler a los participantes del programa.

El siguiente es un extracto de un programa publicado de los alquileres corrientes de mercado (FMR) de la Sección 8: (El término apartamento de un ambiente [EFF] es equivalente a 0-dormitorio [0 BR]).

ÁREAS ESTADÍSTICAS METROPOLITANAS DE WASHINGTON	EFF	1 BR	2 BR	3 BR	4 BR
Bellingham, WA MSA	411	502	590	755	830
Bremerton, WA MSA	384	467	549	685	771
Olympia, WA MSA	397	482	567	710	797
Seattle, WA MSA	444	541	632	817	900

Nota: El FMR para unidades de más de 4 BR se calcula agregando el 15% al FMR de 4 BR por cada habitación extra. Por ejemplo, el FMR de una unidad de 5 BR es 1,15 veces el FMR de 4 BR, y el FMR de una unidad de 6 BR es 1,3 veces el FMR de 4 BR.

Para calcular el monto del pedido, los solicitantes deciden primero el número y tipo de viviendas que usarán en su programa. Luego multiplican por el FMR en efecto en el momento de presentar la solicitud y multiplican por la duración del período del subsidio. En algunas áreas rigen alquileres de excepción (algunas veces más altos que los FMR) y pueden usarse para determinar el monto del subsidio. Comuníquese con su PHA o la oficina local del HUD.

Para el componente SRO, los solicitantes determinan el número de unidades SRO a usar y lo multiplican por el FMR en efecto, que es el 75% del FMR de 0 BR por 1,2. (Fórmula directa: multiplicar el FMR de 0 BR por 0,9). Los solicitantes multiplican luego por 120 meses, que es la duración del período del subsidio para el componente SRO. Por ejemplo, el FMR de un apartamento de un ambiente o 0 BR en Bellingham, WA, es $411. Para calcular el subsidio a solicitar para un proyecto de 20 unidades SRO, hay que multiplicar 411 x 0,75 x 1,2, que es igual a $370. Luego se multiplica $370 x 20 unidades x 120 meses para determinar la solicitud total del subsidio, que es igual a $888.000.

Para todos los componentes, los solicitantes determinan el número de los diversos tipos de unidades que se usarán (por ejemplo, 10 unidades de un dormitorio, 5 unidades de cuatro dormitorios) y multiplican por el FMR en efecto para esas unidades. Finalmente, los solicitantes multiplican por el número aplicable de meses, ya sea 60 o 120 dependiendo de la duración del subsidio. Por ejemplo, si el solicitante requiere asistencia de alquiler para 10 unidades de un dormitorio en el área de Seattle para SRA, PRA y TRA, deberá multiplicar 10 x $541 x 60 para determinar el monto del subsidio solicitado. En el caso de PRAW, deberá multiplicar 10 x $541 x 120 para determinar el monto del subsidio pedido.

Para casas compartidas por un grupo, debe usarse el FMR aplicable al tamaño de la unidad que se alquila, por ejemplo, usar el FMR de una unidad de 4 dormitorios para una residencia que contiene 4 dormitorios. Para el área de Olympia, Washington, el FMR de 4 dormitorios es $797. Si el solicitante está proponiendo dar asistencia a una casa de 4 dormitorios, para SRA, TRA y PRA debe multiplicar 1 x 797 x 60 para determinar el monto del subsidio requerido, y para PRAW debe calcular 1 x 797 x 120 para determinar el monto solicitado. Para el componente SRO se calcula 1 x (0,72 x 1,2) x $797 x 120, o 1 x 0,9 x $797 x 120 para determinar el monto solicitado.

Una vez que se ha otorgado el subsidio, los concesionarios deben servir a por lo menos tantos participantes como muestran en su solicitud. Donde los alquileres contractuales son apreciablemente más bajos que los FMR y donde los participantes pueden pagar una porción del alquiler, los concesionarios pueden servir una cantidad mayor o pueden usar la diferencia para financiar los costos de administración de la asistencia de alquiler (hasta el 8 por ciento), para pagar depósitos de seguridad y daños o para sufragar alquileres más altos en años futuros.

CÓMO DETERMINAR EL SUBSIDIO S+C

El monto del subsidio que se otorga se basa en los cálculos descriptos previamente. El subsidio real que el Programa S+C proveerá por una unidad específica se basa en la diferencia entre el alquiler contractual y el alquiler pagado por el inquilino o inquilinos de esa unidad.

Alquiler Contractual

El alquiler contractual (el costo real del alquiler de la unidad) diferirá generalmente del alquiler corriente de mercado (cantidad reservada) para cada unidad.

En el componente SRO, los alquileres contractuales no deben ser más que el FMR de habitaciones individuales rehabilitadas moderadamente menos el monto permitido para servicios de electricidad y agua pagados por el inquilino. Para establecer el alquiler contractual real, el solicitante debe establecer primero el alquiler básico, que debe ser razonable en relación con unidades comparables sin servicios de apoyo y no puede exceder el alquiler cobrado por el mismo propietario por unidades comparables sin servicios de apoyo. El alquiler básico máximo es el 75% del FMR de vivienda existente de la Sección 8 por una unidad 0-dormitorio (el FMR de SRO) menos la cantidad permitida para servicios de electricidad y agua pagados por el inquilino. Una vez establecido el alquiler básico, se agregan los intereses de la deuda por costos de rehabilitación permitidos, para determinar el alquiler contractual.

Para todos los otros componentes, el alquiler contractual es el alquiler cobrado efectivamente por las unidades de alojamiento. Si el solicitante pagará los servicios de electricidad y agua, los mismos deben ser incluidos en el alquiler. El solicitante debe determinar que el alquiler contractual es razonable en relación con alquileres cobrados por unidades comparables sin servicios de apoyo, y que no exceda los alquileres cobrados por el mismo propietario por unidades comparables sin servicios de apoyo. El solicitante podría subsidiar este monto con otros recursos siempre que el alquiler todavía sea razonable.

Alquiler del inquilino

Parte del alquiler contractual será pagada por los participantes. Los participantes deben pagar alquiler conforme a la Sección 3(a) de la Ley de Vivienda de 1937. Conforme a la Sección 3(a), cada participante debe pagar como alquiler lo que sea más alto de:

- 30 por ciento del ingreso mensual ajustado,
- 10 por ciento del ingreso mensual bruto, o

- si el participante recibe pagos de prestaciones de ayuda social de un organismo público y una parte de esos pagos, ajustada con respecto a los costos de vivienda actuales, se destina específicamente a sufragar costos de vivienda, la porción que haya sido designada para ese fin.

Aunque algunos participantes no tendrán un ingreso cuando entren al programa, no es irrazonable esperar que mediante los servicios de apoyo muchos de ellos consigan empleo en algún momento o reciban pagos de ingreso complementario.

Los ingresos del participante deben examinarse inicialmente para determinar el monto de alquiler que pueden pagar y deben examinarse nuevamente por lo menos una vez por año. Sin embargo, si hay un cambio sustancial de ingresos durante el año, debe hacerse un ajuste. Los PHA están muy familiarizados con este proceso y son una buena fuente de asistencia técnica.

Subsidio S+C por unidad

El siguiente ejemplo ilustra la relación entre el alquiler contractual, el alquiler del inquilino y el subsidio de asistencia de alquiler S+C:

Alquiler contractual por unidad SRO	$325 por mes
Pago de alquiler del inquilino	-$ 75 por mes
Pago de alquiler S+C	$250 por mes

El pago S+C cubre la diferencia entre el alquiler contractual y la contribución del inquilino.

En una situación de vivienda compartida, como un apartamento o casa compartida por un grupo, cada participante paga alquiler. El siguiente ejemplo muestra la manera de calcular el monto del subsidio:

Alquiler contractual por una casa de 6 dormitorios		$1150 por mes
Pago de alquiler, participante 1	$ 85 por mes	
Pago de alquiler, participante 2	$125 por mes	
Pago de alquiler, participante 3	$ 35 por mes	
Pago de alquiler, participante 4	$ 75 por mes	
Pago de alquiler, participante 5	$ 50 por mes	
Pago de alquiler, participante 6	$ 80 por mes	
Total pagos alquiler de los inquilinos	$450 por mes	- $ 450 por mes
Pago de alquiler S+C		$ 700 por mes

ANEXO A:

COMPARACIÓN DE COMPONENTES

ELEMENTO	TRA	SRA	PRA	SRO
SOLICITANTES ELEGIBLES	Estados, gobiernos locales, tribus indias, PHA	Estados, gobiernos locales, tribus indias, PHA	Estados, gobiernos locales, tribus indias, PHA	Estados, gobiernos locales, tribus indias, PHA
ACTIVIDAD PERMITIDA	Asistencia de alquiler	Asistencia de alquiler	Asistencia de alquiler	Asistencia de alquiler
ENTIDAD ADMINISTRADORA DE ASISTENCIA DE ALQUILER	Recipiente u otra entidad	Recipiente, patrocinante(s), u otra entidad	Recipiente u otra entidad	PHA
TIPO DE VIVIENDA	Variedad de tipos desde residencias de grupo a unidades de vivienda independientes	Variedad de tipos desde residencias de grupo a unidades de vivienda independientes	Variedad de tipos desde residencias de grupo a unidades de vivienda independientes	Unidades de vivienda SRO
REQUISITOS DE VIVIENDA	Eligen los participantes; el concesionario podría exigir que el participante viva en una estructura en particular el primer año y en un área en particular todos los años	Debe vivir en una estructura de propiedad o arrendada por el patrocinante	Debe vivir en unidades en particular que cuentan con servicios de apoyo	Debe vivir en una estructura SRO
PARTICIPANTES ELEGIBLES	Personas minusválidas adultas sin vivienda y sus familias, si la tienen	Personas minusválidas adultas sin vivienda y sus familias, si la tienen	Personas minusválidas adultas sin vivienda y sus familias, si la tienen	Personas minusválidas adultas sin vivienda

ELEMENTO	TRA	SRA	PRA	SRO
NORMAS DE CALIDAD DE VIVIENDA	24 CFR 882.109	24 CFR 882.109	24 CFR 882.109	24 CFR 882.109(b)
INSPECCIÓN DE UNIDADES	Antes de la ocupación y anualmente	Antes de la ocupación y anualmente	Antes de la ocupación y anualmente	Antes de la ocupación y anualmente
REHABILITACIÓN	No se requiere	No se requiere	$3.000 por unidad por 10 años de asistencia	Se requiere un mínimo de $3.000 por unidad
TÉRMINOS DE ASISTENCIA	5 años	5 años	5 años sin rehabilitación; 10 años con rehabilitación	10 años
ALQUILER QUE PAGA EL PARTICIPANTE	Lo más alto de 1) 30% del ingreso mensual ajustado; 2) 10% del ingreso mensual bruto; 3) alquiler del servicio social	Lo más alto de 1) 30% del ingreso mensual ajustado; 2) 10% del ingreso mensual bruto; 3) alquiler del servicio social	Lo más alto de 1) 30% del ingreso mensual ajustado; 2) 10% del ingreso mensual bruto; 3) alquiler del servicio social	Lo más alto de 1) 30% del ingreso mensual ajustado; 2) 10% del ingreso mensual bruto; 3) alquiler del servicio social
COSTOS ADMINISTRATIVOS	Hasta 8% del subsidio	Hasta 8% del subsidio	Hasta 8% del subsidio	Aranceles administrativos normales de PHA
ALQUILER (CONTRACTUAL) DE LA UNIDAD	Alquiler razonable	Alquiler razonable	Alquiler razonable	Alquiler calculado por PHA; alquiler básico + servicio de la deuda por costos reales de rehabilitación

ANEXO B:

COMPARACIÓN DEL COMPONENTE SRO DE S+C Y EL PROGRAMA ORIGINAL SRO DE LA SECCIÓN 8

ELEMENTO	S+C/SRO	SRO ORIGINAL SECCIÓN 8
Participantes elegibles	Personas sin vivienda elegibles por nivel de ingreso y minusválidas	Personas sin vivienda elegibles por nivel de ingresos; ocupantes actuales de Sección 8 elegibles
Sector de población seleccionado	Personas con grave enfermedad mental, problemas crónicos de abuso de sustancias, con SIDA o enfermedades relacionadas	Ninguno
Servicios de apoyo	En general en S+C, los servicios de apoyo deben igualar por lo menos la asistencia de alquiler	Alta prioridad; énfasis en plan de proyecto
Ocupación	Acuerdo inicial para ocupar por un mes; renovable	Acuerdo inicial para ocupar por un mes; renovable
Solicitantes elegibles	Estados, unidades de gobierno general local, tribus indias, PHA	PHA, entidades privadas sin fines de lucro
Administración de la asistencia de alquiler	Los solicitantes que no son PHA deben contratar la administración con una PHA	Los solicitantes que no son PHA deben contratar la administración con una PHA
Pagos de vacancia tras la ocupación	El resto del mes vacante más hasta 30 días adicionales	El resto del mes vacante más 80% del alquiler por mes adicional
Unidades vacantes iniciales	Las unidades deben estar vacantes para recibir asistencia; no se requiere vacancia en la etapa de solicitud	Por lo menos 25% de las unidades asistidas deben estar vacantes al solicitar
Depósitos de seguridad	Puede pagarse del subsidio; hasta un mes de alquiler	Paga el participante; la suma mayor entre la porción del participante de un mes de alquiler o $50