

HOJA DE INFORMACION

“Cómo se determina su arriendo”

Para Programas de Vivienda Pública Y de Bonos de Selección de Vivienda

Oficina de Vivienda Pública e Indígena

Noviembre, 2002

Esta Hoja de Información es una guía general para informar a la Agencia de Vivienda Pública (PHA) y a los residentes que reciben ayuda de HUD sobre las responsabilidades y derechos que tienen con respecto a la revelación y verificación de información sobre ingresos. Debido a que algunos de los requisitos varían por programa, los residentes deben consultar con su PHA para determinar las políticas específicas que aplican.

Por qué es importante determinar correctamente el ingreso y la cuota familiar

Los estudios del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano muestran que muchas familias residentes pagan una suma de arriendo incorrecta. Las causas principales de este problema son:

- las familias residentes reportan un ingreso familiar por debajo del real, y
- los PHAs no otorgan exclusiones y deducciones a las cuales las familias residentes tienen derecho.

Los PHAs y los residentes ambos son responsables de asegurar que se pague la cuota familiar correcta. Esto eliminará el fraude, el desperdicio y el abuso.

Las Responsabilidades de los PHAs:

- Obtener información de ingreso que sea exacta
- Verificar el ingreso de los residentes
- Asegurar que los residentes reciban las exclusiones y deducciones a las que tienen derecho
- Calcular exactamente las cuotas familiares
- Recalcular las cuotas familiares cuando se reportan cambios en la composición familiar y el ingreso entre re-certificaciones anuales (de acuerdo con las políticas del PHA)
- En Vivienda Pública, ejecutar un contrato de arrendamiento con el arrendatario
- En el programa de Bonos de Selección de Vivienda, suministrar una copia del lenguaje de arrendamiento requerido
- Suministrar al arrendatario una copia de la determinación que hizo el PHA del ingreso y cuotas familiares
- Suministrar información sobre políticas del PHA cuando la soliciten
- Notificar a los residentes sobre cualquier cambio en los requisitos o prácticas para reportar ingresos o para determinar cuotas familiares
- Terminar el arrendamiento por motivos admitidos por la ley federal

Responsabilidades de los Residentes:

- Suministrar información exacta sobre la composición de la familia
- Reportar ingreso total en el momento de admisión y anualmente (o según las políticas del PHA)
- Guardar copias de papeles, formatos y recibos que documenten ingreso y gastos
- Reportar cambios en la composición familiar y el ingreso entre re-certificaciones anuales (de acuerdo con las políticas del PHA para Vivienda Pública y para Bonos de Selección de Vivienda)
- Firmar consentimiento para la verificación de ingreso y para la revisión de antecedentes criminales
- Cumplir con el reglamento de arrendamiento y de la casa

¿Qué es el ingreso total?

El ingreso de la familia antes de impuestos u otras exclusiones o deducciones.

¿Qué es el ingreso anual?

Ingreso Total – Exclusiones de Ingreso = Ingreso Anual

¿Qué es el ingreso ajustado?

Ingreso Anual – Deducciones Permitidas al Ingreso = Ingreso Ajustado

Cuota Familiar (Cuota de Arriendo Total)

El arriendo que la familia pagará corresponde a la cantidad más alta de las siguientes:

- 30% del ingreso mensual ajustado de la familia;
- 10% del ingreso mensual de la familia;
- Arriendo de Bienestar (en los Estados donde es aplicable); o
- Arriendo Mínimo (\$0 - \$50 establecido por el PHA)

Anualización del Ingreso

Si no es posible anticipar un nivel de ingreso por un período de 12 meses (como en el caso del ingreso estacional o cíclico), o si el PHA cree que ingresos anteriores son el mejor indicador disponible de ingreso futuro esperado, el PHA puede anualizar el ingreso previsto para un período más corto, sujeto a una re-determinación al final del período más corto.

¿Qué se puede considerar ingreso anual para el cálculo de la cuota familiar?

Ingreso anual significa toda cantidad, monetaria o no, que:

- Va para, o en nombre de, el jefe de familia o el cónyuge (aunque esté temporalmente ausente) o a cualquier otro miembro de la familia; o
- Se anticipa se recibirá de una fuente externa a la familia durante los 12 meses siguientes a la admisión o a la fecha efectiva de la reexaminación anual; y
- Que no se excluye específicamente.
- Ingreso anual también significa sumas que provienen (durante el período de 12 meses) de activos a los cuales cualquier miembro de la familia tiene acceso.

Ingreso anual incluye, pero no se limita a:

- La suma total, antes de cualquier deducción de nómina sobre salario, horas extras, comisiones, honorarios, propinas, primas y otras clases de remuneración por servicios personales;
- El ingreso neto proveniente de la operación de un negocio o profesión. Los gastos incurridos para ampliar un negocio o para amortizar el capital de una deuda no se podrán utilizar como deducciones al determinar el ingreso neto. Una asignación para depreciación de los activos utilizados en un negocio o profesión se puede deducir con base en una depreciación lineal

como lo contempla el reglamento del Ministerio de Hacienda (IRS). Cualquier retiro de efectivo o de activos del negocio o profesión se incluirá en el ingreso excepto si lo retirado es un reembolso de dinero o de activos invertidos en el negocio por la familia;

- Intereses, dividendos y otros ingresos netos de cualquier clase proveniente de propiedad real o personal. Gastos de amortización de deudas de capital no se podrán usar como deducciones al determinar el ingreso neto. Se permite una asignación de depreciación únicamente como se señala en la sección anterior. Cualquier retiro de dinero o de activos de una inversión se incluirá como ingreso excepto si lo retirado es un reembolso de dinero o de activos invertidos por la familia. Cuando la familia tiene activos en exceso de \$5,000, el ingreso anual incluirá el que sea mayor: el ingreso real derivado de todos los activos netos de la familia o un porcentaje del valor de estos activos con base en la actual tasa de libretas de ahorros según el HUD;
- El total de sumas periódicas recibidas de Seguridad Social, rentas vitalicias, pólizas de seguro, fondos de retiro, pensiones, beneficios por muerte o discapacidad y otros tipos de ingresos periódicos, incluyendo una suma global o futuras sumas mensuales para el comienzo retardado de una suma periódica.
- Pagos en vez de ingresos tales como indemnizaciones por desempleo o por discapacidad, o indemnizaciones y liquidaciones laborales.
- Asistencia social. Si el pago de asistencia social incluye una suma específicamente designada para vivienda y servicios que está sujeta a ajuste por la agencia de bienestar social de acuerdo con el costo real de vivienda y servicios, la suma de ingreso por asistencia social que se debe incluir como ingreso será: (i) la cantidad de la asignación excluyendo la cantidad específicamente designada para vivienda y servicios; más, (ii) la suma máxima que la agencia de bienestar social podría de hecho asignarle a la familia para vivienda y servicios.
- Pensiones periódicas que se pueden determinar tales como pensiones alimenticias y subsidios por hijos y contribuciones o regalos regulares que se reciben de organizaciones o de personas que no moran en la vivienda;
- Todo pago regular, pago especial y asignaciones de un miembro de las Fuerzas Armadas.

El ingreso anual no incluye lo siguiente:

- El ingreso proveniente del trabajo de menores de 18 años (incluyendo niños de acogida);
- Pagos recibidos por el cuidado de niños de acogida o de adultos de acogida (generalmente personas con discapacidades que no son familiares de la familia arrendataria y que no pueden vivir solos);
- Adiciones globales a los activos familiares como por ejemplo herencias, pagos de seguro (incluyendo pagos por seguros de salud y accidente e indemnizaciones laborales), ganancias del capital y compensaciones por pérdidas personales o de propiedad.
- Sumas recibidas por la familia que son específicamente para o en reembolso de gastos médicos para cualquier miembro de la familia;
- El ingreso de un ayudante interno, como se define en §5.403;
- La suma total de ayuda financiera para estudios que se ha pagado directamente al estudiante o al centro educativo;
- El pago especial recibido por un miembro de la familia que está en las Fuerzas Armadas y que está expuesto a fuego enemigo;
- Sumas recibidas en programas de capacitación financiados por el HUD;
- Sumas recibidas por una persona discapacitada que no se tienen en cuenta por un tiempo limitado para propósitos de elegibilidad y beneficios de Asistencia Social Suplementaria porque se guardan para usarse bajo un Plan para Lograr la Autosuficiencia (PASS);
- Sumas recibidas por personas que participan en otros programas de asistencia pública que son específicamente para o en reembolso de gastos de bolsillo incurridos (equipo especial, ropa, transporte, cuidado de los niños, etc.) y que se realizan exclusivamente para permitirle a la persona poder participar en el programa;
- Sumas recibidas como salario por servicios residenciales. Un salario por servicios residenciales es una pequeña suma (no debe exceder \$200 al mes) que recibe un residente por prestarle al PHA o al dueño un servicio de medio tiempo que mejora la calidad de vida en la urbanización. Estos servicios pueden incluir pero no se limitan a: patrullaje de incendio, supervisión de corredores, mantenimiento de jardines, coordinación de iniciativas residenciales y participación en la junta directiva del PHA. Ningún residente puede recibir mas de una salario como este durante un mismo periodo de tiempo;
- Ingresos y beneficios graduales que le resulten a cualquier miembro de la familia por participar en programas de capacitación laboral de calidad estatales o locales (incluyendo programas de capacitación no afiliados a un gobierno local) y capacitación de un miembro familiar como parte del personal administrativo residencial. Las sumas excluidas por esta estipulación se deben recibir en programas de capacitación laboral que tienen metas y objetivos bien definidos y se excluyen únicamente por el periodo durante el cual el miembro de la familia participe en el programa;
- Ingreso temporal, esporádico o no periódico (incluyendo regalos);
- Pagos de indemnización hechos por un gobierno extranjero de acuerdo a demandas presentadas bajo las leyes de ese gobierno por personas que fueron perseguidas durante la época Nazi;
- Ganancias en exceso de \$480 por cada estudiante de tiempo completo mayor de 17 años (excluyendo el jefe de familia y su cónyuge);
- Pagos de asistencia de adopción en exceso de \$480 por hijo adoptado;
- Sumas periódicas diferidas provenientes de beneficios sociales suplementarios que se reciben en una suma global o en futuras sumas mensuales.
- Sumas recibidas por la familia en forma de reembolsos o descuentos bajo la legislación estatal o local de impuestos prediales pagados sobre la unidad de vivienda;
- Sumas pagadas por una agencia estatal a una familia con un miembro que tiene una discapacidad de desarrollo y que vive en casa para contrarrestar el costo de los servicios y equipo que se necesita para mantener a esa persona en casa; o
- Sumas que cualquier otro estatuto federal específicamente excluye de ser consideradas ingreso para determinar elegibilidad o beneficios bajo una categoría de programas de asistencia que incluya asistencia en cualquier programa al cual se le exponen las exclusiones.

Otras Exclusiones de Ingreso

Exclusiones de Ingreso Bajo Mandato Federal --

Las siguientes exclusiones reglamentarias aplican a programas de asistencia de HUD y a otros programas gubernamentales:

- El valor de la asignación estipulada bajo la Ley de Cartillas de Alimentación (Food Stamp Act) de 1977

- El pago a voluntarios bajo la Ley de Servicios Voluntarios Domésticos (Domestic Volunteer Services Act) de 1973
- Pagos recibidos bajo la Ley de Compensación a Reclamos de Indígenas de Alaska (Alaska Native Claims Settlement Act) (dinero en efectivo incluyendo dividendos en efectivo de acciones recibidas de una Corporación Indígena y de bonos recibidos de una Corporación Indígena siempre y cuando no exceda en su totalidad la suma de \$2,000 por individuo por año)
- Ingreso proveniente de cierta tierra sub-marginal de los Estados Unidos que se tiene en depósito para ciertas tribus indígenas
- Programa de Asistencia de Ingreso para Energía Doméstica
- Pagos recibidos en programas financiados bajo la Ley de Asociación para Capacitación Laboral (Job Training Partnership Act) [Ley de Inversión en Mano de Obra (Workforce Investment Act) de 1998]
- Ingreso proveniente de la asignación de fondos a la Banda de Indígenas de Ottawa de Grand River. Los primeros \$2,000 de acciones per capita recibidos de fondos de juicio otorgados por la Comisión de Reclamos Indígenas o por el Tribunal de Reclamos de los Estados Unidos, los intereses de indígenas individuales en tierras restringidas o tenidas en depósito, incluyendo los primeros \$2,000 por año de ingreso recibidos por indígenas individuales provenientes de fondos derivados de intereses tenidos en depósito o de tierras restringidas
- Becas financiadas bajo el Título IV de la Ley de Educación Superior (Higher Education Act) de 1965 (incluyendo el Programa Federal de Trabajo y Estudio o Programas de Asistencia Estudiantil de la Oficina de Asuntos Indígenas (BIA))
- Pagos recibidos de programas financiados bajo el Título V de la Ley de Americanos de la Tercera Edad (Older Americans Act) de 1985
- Pagos recibidos en o después del 1 de enero de 1989 del Fondo de Compensación Agente Naranja (Agent Orange Settlement Fund) o de cualquier otro fondo establecido conforme a la compensación en responsabilidad civil de producto Re Agent (Re Agent-product liability)
- Pagos recibidos bajo la Ley de Compensación a Reclamos de Indígenas de Maine (Maine Indian Claims Settlement Act) de 1980
- El valor de cualquier cuidado de niños suministrado u organizado bajo la ley "Child Care and Development Block Grant Act" de 1990
- Pagos de reembolsos por descuento impositivo sobre renta ganada (Earned income tax credit – EITC) recibidos en o después del 1 de enero de 1991
- Pagos hechos por la Comisión de Reclamos Indígenas a las Tribus y Bandas Confederadas de la Nación Indígena de Yakima o a la Tribu Apache de la Reservación Mescalero
- Asignaciones, ganancias y pagos a los participantes de AmeriCorps bajo la Ley de Servicios Comunitarios y Nacionales (National and Community Service Act) de 1990
- Cualquier asignación pagada a un niño que sufre de espina bífida que es hijo de un veterano de Vietnam
- Cualquier suma pagada como indemnización a la víctima de un crimen bajo la Ley de Víctimas de Crímenes (Victims of Crime Act)
- Asignaciones, ganancias y pagos a personas que participan en programas bajo la Ley de Inversión en Mano de Obra (Workforce Investment Act) de 1998

Anulación de Ingreso Ganado para ciertos miembros de familia Residentes de Vivienda Pública y de Bono de Selección de Vivienda que tienen Discapacidades

Algunas sumas no serán contadas durante un periodo de tiempo dado al determinar la renta que necesita una familia para clasificar. Una familia que clasifica es aquella cuyo ingreso anual aumenta debido a:

- El trabajo de un miembro de la familia que estuvo desempleado por lo menos por 12 meses antes de emplearse;
- Ganancias nuevas o aumentadas durante la participación en un programa de auto-suficiencia económica u otro de capacitación laboral;
- Ganancias nuevas o aumentadas durante o en los 6 meses después de recibir Asistencia Temporal a Familias Necesitadas (TANF).

Durante los primeros 12 meses después de que un miembro calificado de la familia empiece a trabajar, el 100 por ciento del aumento incremental en el ingreso de ese miembro será anulado. El aumento incremental es la cantidad de ingreso devengado que excede el ingreso de ese miembro de la familia antes de empezar a trabajar. En el segundo periodo cumulativo de 12 meses después de la fecha de primer empleo, el 50 por ciento del aumento incremental en el ingreso será anulado. El tiempo total de beneficio se limita a un periodo de 48 meses en toda la vida.

ANOTACION: Para Vivienda Pública únicamente, los PHAs pueden ofrecer el establecimiento de Cuentas de Ahorro Individuales (ISA) para las familias que tengan derecho en vez de la anulación de ingreso devengado. Si lo ofrecen, la familia decide si participa o no.

¿Qué son las deducciones de ingreso?

Las deducciones son sumas que se le restan al ingreso anual de la familia para obtener el ingreso ajustado. Existen dos clases de deducciones: obligatorias y permisivas.

Deducciones Obligatorias:

- \$480 por cada miembro de la familia (excluyendo al jefe de familia o su cónyuge) menor de 18 años de edad o que sea estudiante o que tenga una discapacidad.
- \$400 por cualquier miembro de la tercera edad o que esté discapacitado.
- La suma de lo siguiente si la suma excede el 3% del ingreso anual familiar:
 - Gastos médicos no reembolsados de cualquier miembro de la familia de la tercera edad o discapacitado.
 - Gastos razonables no reembolsados de asistentes domésticos y aparatos auxiliares para familiares discapacitados para permitirle a los miembros de la familia que trabajen. Esta deducción no podrá exceder el ingreso recibido.
- Cualquier gasto razonable para el cuidado de niños (menores de 13 años) necesario para permitirle a un miembro de la familia que pueda trabajar o continuar sus estudios.

Deducciones Permisivas (Únicamente para Vivienda Pública):

Los PHAs pueden establecer otras deducciones si lo desean pero deben entender que el HUD **no** provee ningún subsidio operacional adicional y el PHA debe establecer una política escrita para esas deducciones.

Otras Estipulaciones

Exenciones por Apuros: Los PHAs no deben exigir el pago del arriendo mínimo mensual a cualquier familia que no puede pagarlo debido a apuros financieros como lo describen las políticas escritas del PHA.

El HUD ha especificado algunas circunstancias que constituirían un apuro:

- El cambio de un arriendo fijo a uno basado en ingreso debido a un apuro.
- Una familia que está pagando un arriendo fijo puede

en cualquier momento solicitar un cambio a pago de arriendo basado en ingreso (antes de la siguiente opción anual para seleccionar la clase de arriendo) si la familia no puede pagar un arriendo fijo debido a apuros financieros. El PHA debe adoptar políticas escritas para determinar cuándo el pago de un arriendo fijo es un apuro financiero para la familia.

- Si el PHA determina que la familia no puede pagar el arriendo fijo debido a apuros financieros, el PHA debe inmediatamente permitir el cambio solicitado a un arriendo basado en ingreso. El PHA deberá tomar la determinación dentro de un periodo de tiempo razonable después de recibida la solicitud.
- Las políticas del PHA para determinar cuándo el pago de un arriendo fijo es un apuro financiero deben prever que el apuro financiero incluya las siguientes situaciones.
- La familia ha sufrido una reducción de ingreso debido a un cambio en sus circunstancias incluyendo la pérdida o reducción de trabajo, muerte en la familia, o reducción en o pérdida de ganancias o de otra asistencia;
- La familia ha sufrido un aumento en gastos por un cambio en sus circunstancias debido a gastos médicos, cuidado de niños, transporte, estudios, o situaciones similares; y
- Otras situaciones parecidas que el PHA determine sean apropiadas.

Carga Máxima de Arriendo Inicial (Únicamente para Bonos de Selección de Vivienda): La parte de la familia no puede exceder el 40% del ingreso mensual ajustado de la familia cuando la familia primero se muda a la unidad o firma el primer contrato subvencionado para una unidad. La carga máxima de arriendo inicial se aplica únicamente cuando el arriendo bruto de la unidad elegida excede el estándar de pago aplicable.

Arriendo (Únicamente para Vivienda Pública):

Anualmente, en el momento de re-certificación, a la familia se le debe ofrecer la opción de un arriendo fijo o de uno basado en ingreso. Si la familia escoge pagar un arriendo fijo, el PHA puede (si lo desea) re-certificar el ingreso de la familia tan infrecuentemente como cada tres (3) años en vez de cada año. La composición de la familia se debe re-certificar anualmente. El arriendo fijo se basa en la tasa de arriendo en el mercado privado para unidades comparables que no son subvencionadas y no bajará o subirá con cambios en ingreso. La familia puede solicitar un cambio a un arriendo basado en ingreso en cualquier momento si existe un apuro financiero.

Sanciones de Bienestar Social: Si la agencia de bienestar disminuye el pago de bienestar por fraude de un miembro de la familia en conexión con el programa de bienestar o por incumplimiento con los requisitos de auto-suficiencia económica, el PHA debe sin embargo incluir la suma de la reducción en el Ingreso Anual que se utiliza para calcular el pago total del arrendatario.

Materiales de Referencia

Legislación:

- Ley de Vivienda de los Estados Unidos (United States Housing Act) de 1937, 42 USC 437, et seq. Como está enmendado

Reglamentos:

- Requisitos Generales del Programa del HUD; Exenciones, 24 CFR Parte 5
- Admisión a, y Ocupación de, Vivienda Pública, 24 CFR Parte 960
- Sección 8 Asistencia Basada en el Arrendatario: Programa de Bonos de Selección de Vivienda (Tenant-Based Assistance: Housing Choice Voucher Program), 24 CFR Parte 982
- Como Determinar el Ingreso Ajustado en Programas HUD que Sirven a las Personas Discapacitadas: Que Requieren Deducciones Obligatorias para Ciertos Gastos; y Anulaciones de Ingreso Devengado, 66 FR 6218, emitido el 19 de enero del 2001; 24 CFR Partes 5, 92, et al. (efectivo el 20 de abril del 2001)

Avisos:

- “Exclusiones de Ingreso Bajo Mandato Federal” Aviso 66 FR 4669, Abril 20, 2001
- “Como Mejorar la Integridad de Ingreso en Vivienda Pública y Subvencionada” Notice PIH 2001-15, emitida el 2 de mayo del 2001
- Preguntas Frecuentes sobre el Reglamento de Admisión y de Ocupación:
http://www.hud.gov/offices/pih/phr/about/ao_faq2.cfm#2c

Para Mayor Información:

Comuníquese con la Autoridad de Vivienda Pública (PHA) en su área. Además, se puede encontrar información sobre los programas del HUD in la página Web del HUD en <http://www.hud.gov> o puede llamar al Centro de Recursos Informativos Para Vivienda Pública e Indígena al 1-800-955-2232.