

ACTUALIZACIONES SOBRE LA ADMISIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Y LA POLÍTICA DE OCUPACIÓN CONTINUADA (ACOP) (HOTMA)

Ley de Oportunidad de Vivienda a través de la Modernización (HOTMA): La Ley de Oportunidad de Vivienda a través de la Modernización de 2016 (HOTMA) es una ley federal promulgada por el Congreso para modernizar los programas de vivienda asistida por el HUD. HOTMA ordena al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) simplificar la determinación de ingresos y activos, reducir la carga administrativa, mejorar la integridad de los programas y crear una mayor coherencia entre los programas de asistencia a la vivienda de HUD.

De acuerdo con los requisitos del HUD, la Autoridad de Reurbanización y Vivienda de Alexandria (ARHA) ha actualizado la Política de Admisiones y Ocupación Continua de Vivienda Pública (ACOP) para incorporar los requisitos regulatorios de HOTMA y los cambios de política relacionados. Estas actualizaciones entrarán en vigor a más tardar el 1 de enero de 2027.

Capítulos con actualizaciones de HOTMA: Los siguientes capítulos de la Política de Admisiones y Ocupación Continua de Vivienda Pública (ACOP) contienen las regulaciones y revisiones de la política de HOTMA. Los cambios propuestos se muestran en texto rojo para facilitar su revisión pública:

- Capítulo 3 – Elegibilidad
- Capítulo 6 – Ingresos e ingresos ajustados
- Capítulo 7 – Verificación
- Capítulo 9 – Reexámenes

Periodo de Comentarios Públicos y Audiencia: ARHA acoge con agrado comentarios públicos sobre estas revisiones propuestas de política. Los comentarios y preguntas escritos deben entregarse antes del 22 de septiembre de 2026. También se aceptarán comentarios y preguntas durante la audiencia pública.

La Autoridad de Reurbanización y Vivienda de Alexandria (ARHA) celebrará una audiencia pública en su oficina principal, situada en 401 Wythe Street, Alexandria, Virginia 22314, el miércoles 23 de septiembre de 2026, de 17:30 a 18:30. La Junta de Comisionados de ARHA considerará y tomará medidas sobre el Plan Anual de PHA 2027 (drat) y las actualizaciones propuestas al Plan Administrativo de HCV y al ACOP de Vivienda Pública durante su reunión del 28 de septiembre, 2026, a las 19:00 horas.

Para enviar comentarios, preguntas y/o solicitar información sobre políticas, normas y requisitos relacionados con las operaciones, programas y servicios de ARHA, o para solicitar una adaptación razonable, por favor contacte con Denise Kaffka, Directora de Cumplimiento, Operaciones y Política, en el dkaffka@arha.us o al (703) 549-7115 ext. 1400, o con Lennin Lopez, Analista de Cumplimiento, en el llopez@arha.us o 703-549-7115 ext. 1401.

**ELEGIBILI
DAD PARA
EL
CAPÍTULO 3**

INTRODUCCIÓN

La PHA es responsable de garantizar que cada persona y familia admitida en el programa de vivienda pública cumpla con todos los requisitos de elegibilidad del programa. Esto incluye a cualquier persona aprobada para unirse a la familia después de que la familia haya sido admitida en el programa. La familia debe proporcionar toda la información necesaria por la PHA para confirmar la elegibilidad y determinar el nivel de asistencia de la familia.

Para ser elegible para el programa de vivienda pública:

- La familia solicitante debe:
 - Califica como familia según lo definido por el HUD y la PHA.
 - Tener ingresos iguales o inferiores a los límites especificados por HUD.
 - Calificar en función de la ciudadanía o del estatus de inmigrante elegible de los familiares.
 - Proporciona la información del número de la seguridad social de los miembros del hogar según sea necesario.
 - Consentimiento para la recopilación y uso de información familiar por parte de la PHA según lo previsto en los formularios de consentimiento proporcionados por la PHA.
 - Actualmente no estoy recibiendo una subvención duplicada.
 - Cumple con los requisitos de restricción de bienes netos y propiedad de la propiedad.
- La PHA debe determinar que el comportamiento actual o pasado de los miembros del hogar no incluye actividades prohibidas por el HUD o la PHA.

Este capítulo contiene tres partes:

Parte I: Definiciones de familia y miembros del hogar. Esta parte contiene definiciones de HUD y PHA de familiares y miembros del hogar y explica cuestiones iniciales y en curso relacionadas con estos miembros.

Parte II: Criterios básicos de elegibilidad. Esta parte trata sobre la elegibilidad de ingresos y las normas relativas a la ciudadanía, los números de la seguridad social y el consentimiento familiar.

Parte III: Denegación de admisión. Esta parte cubre factores relacionados con la conducta pasada o actual del solicitante (por ejemplo, actividad delictiva) que pueden hacer que la PHA denegue la admisión, así como la limitación de bienes para la vivienda pública.

PARTE I: DEFINICIONES DE FAMILIA Y MIEMBROS DEL HOGAR

Resumen de 3-I.A.

Algunos criterios de elegibilidad y normas del programa varían según la composición de la familia que solicite la ayuda. Además, algunos requisitos se aplican a la familia en su conjunto y otros a las personas individuales que vivirán en la vivienda pública. Esta parte proporciona la información necesaria para identificar correctamente a los familiares y miembros del hogar y explica las normas de elegibilidad del HUD.

3-I.B. FAMILIA Y HOGAR [24 CFR 5.105(a)(2), 24 CFR 5.100, Aviso de PIH 2023-27 según el Código CFR 5.403 y el Aviso FR 14/02/23]

Los términos *familia* y *hogar* tienen significados diferentes en el programa de vivienda pública.

Familia

Para ser elegible para la admisión, el solicitante debe calificar como familia. *La familia*, tal como la define el HUD, incluye, pero no se limita a, a lo siguiente, independientemente de la orientación sexual real o percibida, identidad de género o estado civil, una persona soltera, que puede ser una persona mayor, desplazada, persona con discapacidad, persona cercana a la edad mayor o cualquier otra persona soltera; un joven elegible que haya cumplido al menos 18 años y no más de 24 años y que haya salido del sistema de acogida, o saldrá del sistema de acogida en un plazo de 90 días, conforme a un plan de transición descrito en la sección 475(5)(H) de la Ley de Seguridad Social (42 U.S.C. 675(5)(H)), y esté sin hogar o esté en riesgo de quedarse sin hogar a los 16 años o más; o un grupo de personas viviendo juntas.

Este grupo incluye, pero no se limita a, una familia con o sin hijos (un niño que está temporalmente fuera del hogar debido a su colocación en acogida se considera miembro de la familia), una familia mayor, una familia casi mayor, una familia discapacitada, una familia desplazada y el miembro restante de una familia inquilina. La PHA tiene la discreción de determinar si algún otro grupo de personas califica como familia.

Identidad de género significa características de género reales o percibidas [24 CFR 5.100].

Orientación sexual significa homosexualidad, heterosexualidad o bisexualidad [24 CFR 5.100].

Política de ARHA

Una familia también incluye a dos o más personas que no están emparentadas por sangre, matrimonio, adopción u otra aplicación de la ley, pero que pueden demostrar que han vivido juntas anteriormente o certificar que los ingresos y otros recursos de cada individuo estarán disponibles para satisfacer las necesidades de la familia.

Cada familia debe identificar a las personas que se incluirán en la familia en el momento de Solicitud y debe actualizar esta información si la composición de la familia cambia.

Hogar

Hogar es un término más amplio que incluye a personas adicionales que, con el permiso de la PHA, Viven en una vivienda pública, como asistentes internos, niños en acogida y adultos en acogida.

RUPTURA DE LA FAMILIA 3-I.C. Y EL MIEMBRO RESTANTE DE LA FAMILIA INQUILINA

Ruptura familiar

Excepto bajo las siguientes condiciones, la PHA tiene discreción para determinar qué miembros de una familia asistida continúan recibiendo asistencia si la familia se separa:

- Si la ruptura familiar se produce por violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, la PHA debe asegurarse de que la víctima cuente con ayuda. (Para los requisitos de documentación y políticas relacionadas con la violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y trata de personas, véase la sección 16-VII.D de esta ACOP.)
- Si un tribunal determina la disposición de bienes entre los miembros de la familia asistida, la PHA está obligada por la determinación del tribunal sobre qué miembros de la familia continúan recibiendo asistencia.

Política de ARHA

Cuando una familia en la lista de espera se divide en dos familias que de otro modo son elegibles, solo una de las nuevas familias puede conservar la fecha original de solicitud. Otros antiguos familiares pueden presentar una nueva solicitud con una nueva fecha si la lista de espera está abierta.

Si una familia se divide en dos familias que de otro modo son elegibles mientras vive en viviendas públicas, solo una de las nuevas familias mantendrá la ocupación de la vivienda.

Si un tribunal determina la disposición de bienes entre miembros de un solicitante o familia residente, la ARHA acatará la determinación del tribunal.

En ausencia de una decisión judicial o de un acuerdo entre los miembros originales de la familia, la ARHA determinará qué familia mantendrá su posición en la lista de espera o continuará ocupada. Al tomar su decisión, la ARHA tendrá en cuenta los siguientes factores: (1) el interés de cualquier menor de edad, incluyendo los acuerdos de custodia; (2) el interés de cualquier familiar enfermo, anciano o discapacitado; (3) el interés de cualquier familiar que sea o haya sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, incluido un familiar que haya sido obligado a abandonar una vivienda pública como resultado de dicho abuso real o amenazado, y aporte documentación conforme a la sección 16-VII.D de este ACOP; (4) cualquier posible riesgo para los familiares como resultado de la actividad delictiva, y (5) las recomendaciones de los profesionales de servicios sociales.

Miembro restante de una familia inquilina [24 CFR 5.403]

La definición de familia en HUD incluye al *miembro restante de una familia inquilina*, que es un miembro de una familia residente que permanece en la unidad cuando otros miembros de la familia han abandonado la unidad [PH Occ GB, p. 26]. Los miembros del hogar, como los auxiliares que viven con ellos, niños en acogida y adultos en acogida, no califican como miembros restantes de una familia.

Si los dependientes son los únicos "miembros restantes de una familia inquilina" y no hay ningún familiar que pueda asumir las responsabilidades del jefe de familia, véase el Capítulo 6, Sección 6-I.B, para la política sobre "Cuidadores de un Niño".

3-I.D. CABEZA DE FAMILIA [24 CFR 5.504(b)]

Cabeza de familia significa el miembro adulto de la familia que se considera cabeza de familia para determinar la elegibilidad de ingresos y el alquiler. El jefe de familia es responsable de asegurarse de que la familia cumpla con todas sus responsabilidades bajo el programa, solo o en conjunto con un cojefe o cónyuge.

Política de ARHA

La familia puede designar a cualquier miembro cualificado como cabeza de familia.

El jefe de familia debe tener la capacidad legal para celebrar un contrato de arrendamiento según la ley estatal y local. Un menor que esté emancipado según la ley estatal puede ser designado como cabeza de familia.

3-ES DECIR, CÓNYUGE, COHEAD Y OTROS ADULTOS

Una familia puede tener cónyuge o cocap, pero no ambos [HUD-50058 IB, p. 13].

Cónyuge significa la pareja matrimonial del jefe de familia.

Política de ARHA

Una *pareja* matrimonial incluye a la pareja en un matrimonio de "hecho de hecho" según lo definido por la ley estatal. El término "cónyuge" no se aplica a amigos, compañeros de piso o parejas que no son pareja de matrimonio. Un menor que esté emancipado según la ley estatal puede ser designado como cónyuge.

Un *cohead* es una persona en el hogar que es igual de responsable que el jefe de familia para asegurar que la familia cumpla con todas sus responsabilidades bajo el programa, pero que no es cónyuge. Una familia solo puede tener un cojefe.

Política de ARHA

Los menores emancipados según la ley estatal pueden ser designados como coheads.

Otro adulto significa un miembro de la familia, distinto del jefe, cónyuge o colíder, que tenga 18 años o más. Los adultos en acogida y los auxiliares que viven con ellos no se consideran otros adultos [HUD-50058 IB, p. 14].

3-I.F. DEPENDIENTES Y MENORES [24 CFR 5.603]

Un *menor* es un miembro de la familia, distinto del jefe de familia o cónyuge, que tiene menos de 18 años.

Un *dependiente* es un familiar menor de 18 años o una persona de cualquier edad que sea una persona con discapacidad o estudiante a tiempo completo, salvo que las siguientes personas nunca podrán ser dependientes: el cabeza de familia, cónyuge, cocap, niños/adultos en acogida y auxiliares que viven con ellos.

Identificar a cada dependiente en la familia es importante porque cada dependiente califica a la familia para una deducción de los ingresos anuales tal y como se describe en el Capítulo 6.

Custodia compartida de los dependientes

Política de PHA

Los dependientes sujetos a un acuerdo de custodia compartida serán considerados miembros de la familia si viven con el solicitante o la familia residente el 50 por ciento o más de el tiempo.

Cuando más de un solicitante o familia asistida (independientemente del programa) reclama a los mismos dependientes que miembros de la familia, la familia con custodia principal en el momento del examen o reexamen inicial podrá reclamar a los dependientes. Si hay una disputa sobre qué familia debe reclamarlos, la PHA tomará la decisión basándose en documentos disponibles como órdenes judiciales, una declaración de la renta del IRS que muestre qué familia ha reclamado al hijo para fines fiscales, registros escolares u otra documentación creíble.

3-I.G. ESTUDIANTE A TIEMPO COMPLETO [24 CFR 5.603]

Un *estudiante a tiempo completo* (FTS) es una persona que asiste a la escuela o formación profesional a tiempo completo. El compromiso de tiempo o la carga de asignaturas necesarios para determinar si la asistencia es a tiempo completo lo define la institución educativa.

Identificar cada ETS es importante porque (1) cada miembro de la familia que es un FTS, aparte del jefe, cónyuge o cocape, califica a la familia para una deducción por dependiente y (2) los ingresos de dicho FTS se tratan de manera diferente a los ingresos de otros miembros de la familia.

3-I.H. PERSONAS MAYORES Y CERCANAS A LA EDAD MAYOR, Y FAMILIA MAYOR [24 CFR 5.100, 5.403, 945.105 y Aviso FR 02/03/12]

Personas mayores

Una *persona mayor* es aquella que tiene al menos 62 años.

Personas cercanas a la edad mayor

Una *persona cercana a la edad* es aquella que tiene entre 50 y 61 años.

Familia de ancianos

Una *familia de ancianos* es aquella en la que el cabeza, cónyuge, cojefe o único miembro es una persona mayor. Identificar a las familias mayores es importante porque estas familias cumplen los requisitos para la asignación familiar para mayores y la asignación médica según lo descrito en el Capítulo 6, y pueden optar a un tipo particular de desarrollo según se indica en el Capítulo 4.

3-I.I. PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y FAMILIARES CON DISCAPACIDAD [24 CFR 5.403, Aviso FR 03/02/12]

Personas con Discapacidad

Bajo el programa de vivienda pública, se aplican normas especiales a las personas con discapacidad y a cualquier familia cuyo jefe, cónyuge o cojefe sea una persona con discapacidad.

Las definiciones técnicas de individuos con discapacidad y personas con discapacidad se proporcionan en el Anexo 3-1 al final de este capítulo. Estas definiciones se utilizan para varios fines, incluyendo asegurar que las personas con discapacidad no sean discriminadas por motivos de discapacidad.

Como se explica en el Capítulo 2, la PHA debe hacer accesibles todos los aspectos del programa de vivienda pública para las personas con discapacidad y considerar solicitudes de adaptaciones razonables cuando la discapacidad de una persona limite su acceso completo a la unidad, al programa o a los servicios de la PHA.

Familia discapacitada

Una *familia con discapacidad* es aquella en la que el jefe, cónyuge o cojefe es una persona con discapacidad. Identificar a las familias con discapacidad es importante porque estas familias cumplen los requisitos para la asignación familiar para discapacitados y la asignación médica según lo descrito en el Capítulo 6, y pueden optar a un tipo particular de desarrollo según se indica en el Capítulo 4.

Aunque las personas con dependencias a las drogas o al alcohol se consideran personas con discapacidad para fines de no discriminación, esto no impide que la PHA denegue la admisión o tome medidas bajo el contrato de arrendamiento por motivos relacionados con el abuso de alcohol y drogas, de acuerdo con las políticas recogidas en la Parte III de este capítulo y en el Capítulo 13.

3-I.J. INVITADOS [24 CFR 5.100]

Un *invitado* se define como una persona que permanece temporalmente en la vivienda con el consentimiento de un inquilino u otro miembro del hogar que tiene autoridad expresa o implícita para consentirlo en nombre del inquilino.

El contrato debe establecer que el inquilino tiene derecho al uso exclusivo y ocupación de la unidad alquilada por los miembros del hogar autorizados a residir en la vivienda conforme al contrato, incluyendo el alojamiento razonable de sus invitados [24 CFR 966.4(d)]. El jefe de familia es responsable de la conducta de los visitantes e invitados, tanto dentro de la unidad como en cualquier lugar dentro o cerca de las instalaciones de la PHA [24 CFR 966.4(f)].

Política de ARHA

Un familiar residente debe notificar a la ARHA cuando los huéspedes que pernocten se queden en la unidad durante más de tres días. Un huésped puede permanecer en la unidad no más de 14 días consecutivos o un total acumulado de 30 días naturales durante cualquier periodo de 12 meses.

Una familia puede solicitar una excepción a esta póliza por motivos válidos (por ejemplo, el cuidado de un familiar que se está recuperando de un procedimiento médico que se espera dure 20 días consecutivos). No se hará una excepción a menos que la familia pueda identificar y aportar documentación de la residencia a la que el huésped regresará.

Los niños sujetos a un acuerdo de custodia compartida o para los que una familia tiene privilegios de visita, que no se incluyen como miembros de la familia porque viven fuera de la vivienda pública más del 50 por ciento del tiempo, no están sujetos a las limitaciones de tiempo de los invitados como se ha descrito anteriormente.

No se permite que los antiguos residentes que hayan sido desalojados como huéspedes nocturnos.

Los invitados que representen la dirección de la vivienda pública como su residencia o dirección registrada para recibir beneficios u otros fines serán considerados ocupantes no autorizados. Además, los huéspedes que permanezcan en la unidad más allá del plazo permitido serán considerados ocupantes no autorizados, y su presencia constituye una violación del contrato de arrendamiento.

3-I.K. NIÑOS Y ADULTOS EN ACOGIDA [24 CFR 5.603]

A niños o adultos en acogida se les permite vivir en una unidad asistida con el permiso de la PHA. Una negativa de la PHA a permitir que una familia tenga un niño o niños en acogida puede constituir una violación de las disposiciones sobre el estatus familiar de la Ley de Vivienda Justa.

Un *adulto en acogida* es un miembro del hogar que tiene 18 años o más y cumple la definición de adulto en acogida según la ley estatal. En general, un adulto de acogida es una persona de 18 años o más, que no puede vivir de forma independiente debido a una condición física o mental debilitante, y que es colocada con la familia por una agencia de acogida autorizada o por sentencia, decreto u otra orden de cualquier tribunal competente.

Un *niño en acogida* es un miembro del hogar que cumple la definición de niño en acogida según la ley estatal. En general, un niño en acogida es colocado con la familia por una agencia autorizada de acogimiento (por ejemplo, una agencia pública de bienestar infantil) o por sentencia, decreto u otra orden de cualquier tribunal competente.

Los niños y adultos en acogida que viven con un solicitante o familia residente se consideran miembros del hogar, pero no familiares. Los ingresos de los niños/adultos en acogida no se cuentan en la renta anual familiar y los niños/adultos en acogida no califican para una deducción por dependiente [24 CFR 5.603 y HUD-50058 IB, pp. 13-14].

Política de ARHA

Un niño o adulto en acogida puede poder residir en la unidad si su presencia no la sobrehacina.

Los niños que están temporalmente ausentes del hogar como resultado de su colocación en acogida se tratan en la Sección 3-I.L.

3-I.L. FAMILIARES AUSENTES

Las personas pueden estar ausentes temporal o permanentemente de la unidad por diversas razones, incluyendo actividades educativas, colocación en acogida, empleo y enfermedad.

Definiciones de ausencia temporal y permanente

Política de ARHA

Generalmente, una persona que esté o se espera que esté ausente de la vivienda pública durante 180 días consecutivos o menos se considera ausente temporalmente y sigue considerándose miembro de la familia. Generalmente, una persona que esté o se espere que esté ausente de la vivienda pública durante más de 180 días consecutivos se considera ausente permanentemente y ya no es familiar. A continuación se discuten las excepciones a esta política general.

Estudiantes ausentes

Política de ARHA

Cuando alguien que ha sido considerado miembro de la familia asiste a la escuela fuera de casa, la persona seguirá siendo considerada miembro de la familia a menos que la ARHA disponga de información que indique que el estudiante ha establecido un hogar separado o que la familia declare que el estudiante ha establecido un hogar separado.

Ausencias debidas a la colocación en acogida [24 CFR 5.403]

Los niños temporalmente ausentes del hogar como resultado de su colocación en acogida se consideran miembros de la familia.

Política de ARHA

Si un menor ha sido colocado en acogida, la ARHA verificará con la agencia correspondiente si y cuándo se espera que el menor sea devuelto al hogar. A menos que la agencia confirme que el niño ha sido retirado permanentemente del hogar, el menor será considerado miembro de la familia.

Ausente Cabeza, Cónyuge o Cojefe

Política de ARHA

Un jefe empleado, cónyuge o cojefe ausente de la unidad más de 180 días consecutivos por empleo seguirá siendo considerado un miembro de la familia.

Personas confinadas por motivos médicos

Política de ARHA

Una persona confinada de forma permanente en una residencia u hospital no se considera un familiar.

Si surge una duda sobre el estado de un familiar, la ARHA solicitará la verificación a un profesional médico responsable y usará esta determinación. Si el profesional médico responsable no puede aportar una determinación, generalmente se considerará que la persona está ausente temporalmente. La familia puede presentar pruebas de que el miembro está confinado de forma permanente y solicitar que la persona no sea considerada un familiar.

Regreso de familiares ausentes permanentemente

Política de ARHA

La familia debe solicitar la aprobación de ARHA para el regreso de cualquier miembro adulto de la familia que la ARHA haya determinado como ausente permanentemente. La persona está sujeta a los requisitos de elegibilidad y selección que se discuten en este capítulo.

3-I.M. AUXILIAR RESIDENTE

Auxiliar residente significa una persona que reside con una o más personas mayores, o personas cercanas a la mayor, o personas con discapacidad, y que: (1) se considera esencial para el cuidado y bienestar de la(s) persona(s), (2) no está obligada a mantener a dicha persona(s), y (3) no estaría viviendo en la unidad salvo para proporcionar los servicios de apoyo necesarios [24 CFR 5.403].

La PHA debe aprobar un asistente residente si es necesario como una adaptación razonable para una persona con discapacidad conforme a 24 CFR 8.

Un auxiliar que vive con casa se considera un miembro del hogar, pero no un familiar. Los ingresos del auxiliar residente no se contabilizan para determinar el ingreso anual de la familia [24 CFR 5.609(c)(5)]. Los familiares pueden ser aprobados como auxiliares residentes si cumplen todos los criterios que definen un auxiliar residente.

Sin embargo, un familiar que actúa como auxiliar residente no se considera miembro de la familia y no se consideraría un miembro restante de una familia inquilina.

Política de ARHA

La solicitud de una familia para un ayudante residente puede hacerse oralmente o por escrito. La ARHA verificará la necesidad de un asistente residente, si es necesario, con un profesional fiable y conocedor proporcionado por la familia, como un médico, trabajador social o trabajador social. Para la aprobación continuada, la familia puede estar obligada a presentar una nueva solicitud por escrito —sujeta a verificación de ARHA— en cada reexamen anual.

Además, la familia y el auxiliar residente deberán presentar una certificación que indique que el auxiliar residente no está (1) obligado a mantener a la(s) persona(s) que necesiten el cuidado y (2) no residirá en la unidad salvo para proporcionar los servicios de apoyo necesarios.

La ARHA tiene la discreción de no aprobar a una persona concreta como asistente residente, y puede retirar dicha aprobación si [24 CFR 966.4(d)(3)(i)]:

- La persona comete fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o criminal en relación con cualquier programa federal de vivienda;

- La persona tiene antecedentes de actividades delictivas relacionadas con drogas o actividades violentas; o

- Actualmente, la persona debe alquiler u otras cantidades a la ARHA o a otra ARHA en relación con la Sección 8 o la asistencia para vivienda pública según la Ley de 1937.

En un plazo de 10 días laborables desde la recepción de la solicitud de un asistente residente, incluyendo toda la documentación requerida relacionada con la solicitud, la ARHA notificará por escrito a la familia su decisión.

PARTE II: CRITERIOS BÁSICOS DE ELEGIBILIDAD

3-II.A. ELEGIBILIDAD Y OBJETIVOS DE INGRESOS

Límites de ingresos

La ley exige que el HUD establezca límites de ingresos que determinen la elegibilidad de ingresos de solicitantes para los programas de vivienda asistida de HUD, incluido el programa de vivienda pública. Los límites de ingresos se publican anualmente y se basan en estimaciones del HUD sobre los ingresos medios de familias de diferentes tamaños en una zona o condado determinado.

Tipos de familias de bajos ingresos [24 CFR 5.603(b)]

Familia de bajos ingresos. Una familia cuyo ingreso anual no supere el 80 por ciento del ingreso medio de la zona, ajustado por tamaño de la familia.

Familia con muy bajos ingresos. Una familia cuyo ingreso anual no supere el 50 por ciento del ingreso medio de la zona, ajustado por tamaño de la familia.

Familia con ingresos extremadamente bajos. Una familia cuyo ingreso anual no supere el nivel federal de pobreza ni el 30 por ciento de la renta media de la zona, la cifra que sea mayor.

La renta media del área la determina el HUD, con ajustes para familias más pequeñas y grandes. El HUD puede establecer techos de ingresos superiores o inferiores al 30, 50 o 80 por ciento de la renta media de una zona si considera que tales variaciones son necesarias debido a ingresos familiares inusualmente altos o bajos.

HUD también publica anualmente límites de ingresos por encima de la admisión, pero estos no se utilizan en la admisión. Los límites de ingresos excesivos se tratarán en el Capítulo 13.

Uso de los límites de ingresos para la elegibilidad [24 CFR 960.201 y Aviso PIH 2023-27]

Los límites de ingresos se utilizan para determinar la elegibilidad en el momento de la admisión. La elegibilidad se establece comparando los ingresos anuales de una familia con los límites de ingresos publicados por HUD. Para ser elegible por ingresos, una familia debe ser una *familia de bajos ingresos*. Se excluyen los ingresos y los activos netos familiares de los miembros del hogar a la hora de determinar la elegibilidad de ingresos; sin embargo, los miembros del hogar se consideran para fines de tamaño de la unidad y estándares de ocupación.

Uso de límites de ingresos para objetivos [24 CFR 960.202(b)]

Al menos el 40 por ciento de las familias admitidas desde la lista de espera de la PHA para el programa de vivienda pública durante un año fiscal de la PHA deben ser *familias de ingresos extremadamente bajos*. Esto se llama el "requisito básico de puntería".

Si las admisiones de familias con ingresos extremadamente bajos al programa de vales de

elección de vivienda de la PHA durante un año fiscal de la PHA superan el requisito mínimo del 75 por ciento de objetivos para ese programa, dicho exceso se atribuirá al requisito básico de objetivos de vivienda pública de la PHA para el mismo año fiscal.

El crédito del año fiscal para las admisiones en el programa de vales de elección de vivienda que supere el requisito mínimo de objetivo para programas de vales no debe superar el menor de:

- El diez por ciento de las admisiones en lista de espera de vivienda pública durante el año fiscal de la PHA
- El diez por ciento de la admisión en lista de espera al programa de vales de elección de vivienda de la PHA durante el año fiscal de la PHA
- El número de familias de bajos ingresos que cumplen los requisitos que comienzan a ocupar durante el año fiscal las viviendas públicas ubicadas en sectores censales con una tasa de pobreza del 30 por ciento o más. Para este propósito, familia de bajos ingresos que cumple los requisitos significa una familia de bajos ingresos distinta de una familia de ingresos extremadamente bajos.

Para debatir cómo se utiliza la segmentación de ingresos en la selección de inquilinos, consulte el Capítulo 4.

3-II.B. OCUPACIÓN POR FAMILIAS CON INGRESOS SUPERIORES [24 CFR 960.503]

Una PHA que posea o gestione menos de 250 viviendas públicas puede arrendar una unidad en un desarrollo de vivienda pública a una familia con ingresos superiores (una familia cuyo ingreso anual supere el límite para una familia de bajos ingresos en el momento de la ocupación inicial), de acuerdo con su plan anual de la PHA (o documentos de apoyo), siempre que se cumplan todas las siguientes condiciones:

- No hay familias de bajos ingresos elegibles en la lista de espera de la PHA ni solicitando ayuda para vivienda pública cuando la unidad se alquila a una familia con ingresos superiores;
- La PHA ha dado a conocer la disponibilidad de la unidad para alquilar a familias elegibles de bajos ingresos, incluyendo la publicación de un aviso público de dicha disponibilidad en un periódico de circulación general en la jurisdicción al menos 30 días antes de ofrecer la unidad a una familia con ingresos superiores;
- La familia con ingresos superiores alquila la vivienda mes a mes por un alquiler que no es menor que el coste de operación de la PHA;
- El contrato de arrendamiento a la familia con ingresos superiores establece que la familia acepta desalojar la unidad cuando sea necesario para alquilarla a una familia elegible; y
- La PHA da a la familia con ingresos superiores al menos 30 días de aviso para que desocupe la unidad cuando se necesite para alquilar a una familia elegible.

Política de ARHA

La ARHA no admite familias que no tengan ingresos elegibles.

3-II.C. CIUDADANÍA O ESTATUS MIGRATORIO ELEGIBLE [24 CFR 5, Subparte E]

La asistencia para vivienda está disponible únicamente para personas que sean ciudadanos estadounidenses, nacionales estadounidenses (en adelante denominados ciudadanos y nacionales) o no ciudadanos que tengan estatus migratorio elegible. Al menos un miembro de la familia debe ser ciudadano, nacional o no ciudadano con estatus migratorio elegible para que la familia pueda optar a cualquier nivel de asistencia.

Todas las familias solicitantes deben ser notificadas de la obligación de presentar pruebas de su estatus de ciudadanía al solicitar.

Declaración [24 CFR 5.508]

El HUD exige que cada miembro de la familia declare si la persona es ciudadana, nacional o no ciudadana elegible, excepto aquellos miembros que decidan no alegar que tienen estatus migratorio elegible. Quienes deciden no presentar su estatus se consideran no ciudadanos elegibles. Para ciudadanos, nacionales y no ciudadanos elegibles, la declaración debe ser firmada personalmente por el jefe, cónyuge, cojefe y cualquier otro miembro de la familia de 18 años o más, así como por un padre o tutor para menores. La familia debe identificar por escrito a cualquier miembro que decida no reclamar su estatus migratorio (véase No Ciudadanos No Elegibles más abajo). No se requiere declaración para asistentes residentes, niños en acogida o adultos en acogida.

Ciudadanos y nacionales estadounidenses

Los ciudadanos estadounidenses o nacionales estadounidenses (o el padre/tutor de los familiares menores de 18 años) deben firmar una declaración de su estatus, bajo pena de perjurio. En general, los ciudadanos y nacionales solo deben presentar una declaración firmada que reclame su estatus. Sin embargo, las normativas del HUD permiten a la PHA solicitar documentación adicional sobre su estatus, como un pasaporte. HUD anima encarecidamente a las PHA a exigir que las familias presenten pruebas de ciudadanía mediante certificados de nacimiento, certificados de naturalización, pasaportes u otra documentación [Carta del Secretario de HUD 16/12/25].

Política de ARHA

Los familiares que declaren ciudadanía o estatus nacional no estarán obligados a proporcionar documentación adicional a menos que la ARHA reciba información que indique que un

La declaración de la persona puede no ser precisa.

No ciudadanos elegibles

Los no ciudadanos elegibles (o el padre/tutor de familiares menores de 18 años) deben firmar una declaración de su estatus, bajo pena de perjurio. Además de proporcionar una declaración firmada, quienes declaren el estatus de no ciudadano elegible deben firmar un formulario de consentimiento de verificación y cooperar con los esfuerzos de la PHA para verificar su estatus migratorio tal y como se describe en el Capítulo 7. La documentación necesaria para establecer el estatus de no ciudadano elegible varía según factores como la fecha en que la persona entró en EE. UU. y las condiciones bajo las cuales se ha encontrado el estatus migratorio elegible se reconocía la edad de la persona y la fecha en que la familia comenzó a recibir ayuda financiada por el HUD.

Los residentes legales de las Islas Marshall, los Estados Federados de Micronesia y Palaos,

conocidos conjuntamente como los Estados Libremente Asociados, o FAS, son elegibles para asistencia para vivienda bajo la sección 141 de los Pactos de Libre Asociación entre el Gobierno de EE. UU. y los Gobiernos de la FAS [Ley Pública 106-504].

No ciudadanos no elegibles

Aquellos no ciudadanos que no deseen reclamar su estatus migratorio deben tener sus nombres listados en una lista de familiares no contendientes, firmados por el jefe, cónyuge o cojefe (independientemente de su estatus de ciudadanía), indicando su estatus migratorio no elegible. Los familiares que no firmen una declaración de su estatus ni proporcionen la documentación de respaldo requerida serán considerados no elegibles para la asistencia para la vivienda.

Está prohibido proporcionar asistencia para la vivienda a estudiantes no ciudadanos [24 CFR 5.522]. Esta prohibición se extiende tanto al cónyuge no ciudadano de un estudiante no ciudadano como a los menores que acompañen o sigan para unirse al estudiante no ciudadano. Dicha prohibición no se extiende al cónyuge ciudadano de un estudiante no ciudadano ni a los hijos del cónyuge ciudadano y del estudiante no ciudadano. Dicha familia es elegible para asistencia prorrateada como familia mixta.

Al revisar a los solicitantes de asistencia, si una PHA emite formalmente una conclusión de hecho o una conclusión de ley, respaldada por una determinación del Departamento de Seguridad Nacional (DHS) o de la Oficina Ejecutiva de Revisión de Inmigración (por ejemplo, una Orden Final de Deportación), de que una persona no está legalmente presente en Estados Unidos, entonces la PHA debe proporcionar al DHS un informe con el nombre de la persona, y otra información identificativa que posea la PHA. Nota

que una respuesta de SAVE de no tener historial de servicio o verificación de un estatus migratorio que haga a la persona no elegible para la asistencia de vivienda no constituye un hallazgo de hecho ni una conclusión legal de que la persona no esté legalmente presente. Al menos cuatro veces al año, las PHAs deben proporcionar dicha información al DHS. Si una PHA tiene conocimiento de una persona que no está legalmente presente en Estados Unidos, debe proporcionar un informe al DHS dentro de los 45 días posteriores al cierre del trimestre del año natural correspondiente [Carta del Secretario HUD 16/12/25].

Familias mixtas

Una familia es elegible para la admisión siempre que al menos un miembro sea ciudadano, nacional o no ciudadano elegible. Las familias que incluyen personas elegibles e inelegibles se consideran *familias mixtas*. A estas familias se les notificará que su ayuda será prorrateada y que podrán solicitar una audiencia si impugnan esta determinación. Consulte el Capítulo 6 para una discusión sobre cómo se prorratean los alquileres y el Capítulo 14 para una explicación sobre los procedimientos de audiencia de reclamaciones.

Familias no elegibles [24 CFR 5.514(d), (e) y (f)]

Una PHA puede optar por prestar asistencia a una familia antes de la verificación de la elegibilidad de la persona o de un miembro de la familia [24 CFR 5.512(b)]. De lo contrario, ninguna persona ni familia podrá ser asistida antes del establecimiento afirmativo por parte de la PHA de que la persona o al menos un miembro de la familia es elegible [24 CFR 5.512(a)].

Política de ARHA

La ARHA no proporcionará asistencia a una familia antes de la verificación de al menos

un miembro de la familia como ciudadano, nacional o no ciudadano elegible.

Cuando una ARHA determina que una familia solicitante no incluye a ningún ciudadano, nacional o no ciudadano elegible, tras el proceso de verificación, se enviará a la familia un aviso escrito en un plazo de 10 días laborables desde la determinación.

El aviso explicará las razones de la denegación de asistencia y informará a la familia de su derecho a solicitar una apelación ante el Servicio de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos (USCIS) o a solicitar una audiencia de quejas ante la ARHA. La audiencia de reclamaciones con la ARHA puede solicitarse en lugar de la apelación del USCIS, o al concluir el proceso de apelación del USCIS. El aviso también debe informar a la familia solicitante de que la asistencia no puede retrasarse hasta la conclusión del proceso de apelación ante USCIS, pero sí puede retrasarse hasta que se complete el proceso de audiencia de quejas.

Los procedimientos de audiencia de reclamaciones están contenidos en el Capítulo 14.

Plazo para la determinación del estatus de ciudadanía [24 CFR 5.508(g)]

Para los nuevos ocupantes que se incorporan a la familia residente, la PHA debe verificar el estatus en el primer periodo provisional o

Reexaminación regular tras la ocupación de la persona, lo que ocurra primero.

Si una persona cumple los requisitos para una prórroga de plazo para la presentación de los documentos requeridos, la PHA debe conceder dicha prórroga por un máximo de 30 días [24 CFR 5.508(h)].

Cada miembro de la familia debe presentar pruebas de estatus elegible solo una vez durante la ocupación continua.

Política de ARHA

La ARHA verificará el estado de los solicitantes en el momento en que se determinen otros factores de elegibilidad.

3-II.D. NÚMEROS DE LA SEGURIDAD SOCIAL [24 CFR 5.216 y 5.218, Aviso PIH 2018-24]

El solicitante y todos los miembros del hogar del solicitante deben revelar el número completo y preciso de la Seguridad Social (SSN) asignado a cada miembro del hogar, así como la documentación necesaria para verificar cada SSN. Si un menor de seis años ha sido incorporado a una familia solicitante en los seis meses previos a la admisión, una familia que de otro modo sea elegible puede ser admitida en el programa y debe revelar y documentar el número de la Seguridad Social del menor en un plazo de 90 días desde la admisión. En el Capítulo 7 se ofrece una discusión detallada sobre la documentación aceptable.

Nota: Estos requisitos no se aplican a no ciudadanos que no tienen estatus migratorio elegible.

La PHA debe denegar la asistencia a la familia solicitante si no cumple con los requisitos de divulgación y documentación del SSN contenidos en el 24 CFR 5.216.

3-II.E. CONSENTIMIENTO FAMILIAR PARA LA DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN [24 CFR 5.230 y 24 CFR 5.232]

HUD exige que cada miembro adulto de la familia, así como el jefe de familia, cónyuge o co-responsable, independientemente de su edad, firmen el formulario HUD-9886-A, Aviso de Autorización para la Liberación de la Ley de Privacidad de la Información, el formulario HUD-52675, Deudas Debidas a Agencias de Vivienda Pública y Despidos, y otros formularios de consentimiento según sea necesario para recopilar información relevante sobre la elegibilidad y el nivel de asistencia de la familia. El capítulo 7 proporciona información detallada sobre los formularios de consentimiento y los requisitos de verificación. El formulario de consentimiento sigue vigente hasta que se niegue la asistencia a la familia, se termine la asistencia o la familia entregue una notificación por escrito para revocar el consentimiento.

La PHA debe denegar la admisión al programa si algún miembro de la familia solicitante no firma ni presenta los formularios de consentimiento que permitan a la PHA obtener información que la PHA haya determinado que es necesaria para la administración del programa de vivienda pública [24 CFR 960.259(a) y (b) y 24 CFR 5.232(a)].

Sin embargo, esto no se aplica si el solicitante o participante, o cualquier miembro de su familia, revoca su consentimiento respecto a la capacidad de la PHA para acceder a los registros financieros de las instituciones financieras, a menos que la PHA establezca una política que establezca que la revocación del consentimiento para acceder a los registros financieros resultará en la denegación de admisión o la terminación de la asistencia [24 CFR 5.232(c)].

Política de ARHA

La ARHA ha establecido una política según la cual la revocación del consentimiento por parte de la familia para permitir que la ARHA acceda a registros de instituciones financieras resultará en la denegación de la admisión.

Búsquedas del sistema 3IIF. EIV [PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EIV; Formación del Sistema EIV 30/9/20; y Aviso de PIH 2023-27]

Búsqueda de inquilinos existentes

Antes de ser admitido en el programa, la PHA debe buscar a todos los miembros del hogar utilizando el módulo de Búsqueda de Inquilinos Existentes EIV. La PHA debe revisar los informes para detectar cualquier coincidencia con la SSA que involucre a otra PHA o una entidad multifamiliar y hacer seguimiento de cualquier problema identificado. La PHA debe proporcionar a la familia una copia de los resultados de la Búsqueda de Inquilinos Existentes si se solicita. En ningún momento ningún familiar puede recibir ayuda duplicada.

Si el inquilino es un nuevo ingreso en la PHA y se identifica una coincidencia en una propiedad multifamiliar, la PHA debe informar la fecha de admisión al programa en la propiedad multifamiliar y documentar la notificación en el expediente del inquilino. La familia debe aportar documentación de la salida de la unidad asistida, según corresponda.

Política de ARHA

La ARHA contactará con el otro ARHA o propietario identificado en el informe para confirmar que la familia se ha mudado de la unidad y obtener documentación del estado actual de la vivienda, incluyendo un formulario HUD-50058 o 50059, según corresponda,

que muestre el fin de la participación. La ARHA solo aprobará la asistencia condicionada a la salida de la unidad asistida actualmente ocupada.

Deudas con PHAs y terminaciones

Todos los miembros adultos del hogar deben firmar el formulario HUD-52675, Deudas Debidas a la Vivienda Pública y Terminaciones. Antes de ser admitido en el programa, la PHA debe buscar a cada miembro adulto de la familia en el módulo Deudas Debidas a las PHAs y Terminaciones.

Si un inquilino actual o anterior disputa la información del módulo, debe contactar directamente con la PHA por escrito para disputar la información y proporcionar cualquier documentación que respalde la disputa. Si la PHA determina que la información en disputa es incorrecta, actualizará o eliminará el registro de la EIV. Los antiguos inquilinos pueden disputar la información sobre deudas y terminaciones durante un periodo de hasta tres años desde la fecha de finalización de la participación en el programa.

Política de ARHA

La ARHA requerirá que cada miembro adulto del hogar firme el formulario HUD-52675 una vez en la determinación de elegibilidad. Cualquier nuevo miembro que se incorpore al hogar tras la admisión deberá firmar el formulario HUD-52675 antes de ser incorporado al hogar.

La ARHA buscará el módulo de Deudas Debidas a ARHAs y Terminaciones como parte de la determinación de elegibilidad para nuevos hogares y como parte del proceso de selección para cualquier miembro del hogar añadido tras la admisión del hogar en el programa. Si alguna información sobre deudas o terminaciones es devuelto mediante el registro, la ARHA determinará si esta información justifica una denegación conforme a las políticas de la Parte III de Este capítulo.

Informe de Ingresos EIV

Para cada nueva admisión, la PHA debe revisar la información de ingresos en EIV para confirmar y validar los ingresos reportados por la familia dentro de los 120 días posteriores a la transmisión de la información de entrada al HUD. La PHA debe imprimir y mantener copias de los informes en el expediente de inquilinos y resolver cualquier discrepancia con la familia.

PARTE III: DENEGACIÓN DE ADMISIÓN

Resumen de la 3-III.A.

Una familia que no cumpla con los criterios de elegibilidad tratados en las Partes I y II debe ser denegada.

Además, el HUD exige o permite que la PHA denegue la admisión en función de ciertos tipos de comportamientos actuales o pasados de los miembros de la familia, como se discute en esta

parte. La autoridad de la PHA en este ámbito está limitada por la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA), que prohíbe la denegación de admisión a un solicitante cualificado por el hecho o como resultado directo del hecho de que el solicitante sea o haya sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas [véase 24 CFR 5.2005(b)].

Las normativas establecen que la PHA debe prohibir la admisión por ciertos tipos de actividades delictivas y otorgar a la PHA la opción de denegar por otros tipos de antecedentes penales previos. HUD no exige la adopción de políticas de "Un Strike". Las PHAs deben salvaguardar los derechos de debido proceso de los solicitantes y arrendatarios.

Esta parte cubre los siguientes temas:

- Denegación obligatoria de admisión
- La limitación de activos en la vivienda pública
- Otros motivos permitidos para denegar la admisión
- Chequeo
- Criterios para decidir denegar la admisión
- Prohibición de la denegación de la admisión a víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas
- Aviso de elegibilidad o denegación

3-III.B. DENEGACIÓN OBLIGATORIA DE ADMISIÓN [24 CFR 960.204]

Las PHA están obligadas a establecer normas que prohíban la admisión de un solicitante en el programa de vivienda pública si ha participado en cierta actividad delictiva o si la PHA tiene motivos razonables para creer que el uso o patrón actual de consumo de drogas ilegales por parte de un miembro del hogar, o el abuso o patrón actual de alcohol, puede amenazar la salud, seguridad, o derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes.

Cuando la ley exige que la PHA prohíba la admisión durante un periodo de tiempo determinado tras algún comportamiento o evento descalificante, la PHA puede optar por mantener esa prohibición durante un periodo más largo [24 CFR 960.203(c)(3)(ii)].

HUD exige que la PHA denegue la asistencia en los siguientes casos:

- Cualquier miembro del hogar ha sido desalojado de viviendas asistidas federalmente en los últimos tres años por actividades delictivas relacionadas con drogas. HUD permite, pero no exige, que la PHA admita a una familia que sería elegible si el miembro del hogar ha completado un programa de rehabilitación de drogas aprobado por la PHA o si las circunstancias que llevaron al desahucio ya no existen (por ejemplo, la persona implicada en la actividad criminal ya no vive en el hogar).

Política de ARHA

La ARHA admitirá, caso por caso, a una familia elegible que haya sido desalojada de una vivienda asistida federal en los últimos tres años por actividad delictiva relacionada con drogas, si la ARHA puede verificar que el miembro del hogar que participó en la actividad delictiva ha completado un programa supervisado de rehabilitación aprobado

por la ARHA, o que la persona que cometió el delito ya no vive en el hogar.

- La PHA determina que cualquier miembro del hogar está actualmente involucrado en el uso de drogas ilegales. *Droga* significa una sustancia controlada según la definición del artículo 102 de la Ley de Sustancias Controladas [21 U.S.C. 802]. *Actualmente involucrado en el uso ilegal de una droga* significa que una persona ha tenido ese comportamiento lo suficientemente reciente como para justificar una creencia razonable de que un miembro del hogar continúa consumiendo drogas ilegalmente [24 CFR 960.205(b)(1)].

Política de ARHA

Actualmente consumido se define como cualquier consumo de drogas ilegales durante los tres meses anteriores.

- La PHA tiene motivos razonables para creer que el uso actual o patrón de consumo de drogas ilegales por parte de cualquier miembro del hogar, o el abuso o patrón actual de abuso de alcohol, puede amenazar la salud, seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes.

Política de ARHA

Para determinar la causa razonable, la ARHA tendrá en cuenta todas las pruebas creíbles, incluyendo pero no limitándose a, cualquier registro de condenas, arrestos o desahucios de miembros del hogar relacionados con el consumo de drogas ilegales o el abuso de alcohol. La ARHA también considerará pruebas de proveedores de tratamiento u organizaciones comunitarias que prestan servicios a los miembros del hogar.

- Algún miembro del hogar ha sido condenado alguna vez por actividades delictivas relacionadas con drogas por la producción o fabricación de metanfetamina en las instalaciones de viviendas asistidas federalmente.
- Cualquier miembro del hogar está sujeto a un requisito de registro vitalicio bajo un programa estatal de registro de delincuentes sexuales de por vida.

3-III.C. RESTRICCIÓN SOBRE LA ASISTENCIA BASADA EN ACTIVOS [24 CFR 5.618]

Existen dos circunstancias en las que una familia no es elegible para el programa por la propiedad de los activos.

En primer lugar, no se puede proporcionar asistencia a ninguna familia si los activos netos de la familia superan la cantidad de límite de activos publicada por el HUD (ajustada anualmente por el HUD).

- Esta cantidad aparece en las tablas de Valores Ajustados por Inflación del año actual del HUD. Esta cantidad es de 109.797 dólares (en 2027).

En segundo lugar, la familia posee bienes inmuebles que son aptos para ser habitados por la familia y la familia tiene:

- Un interés actual de propiedad sobre la propiedad inmueble;
- Un derecho legal a residir en la propiedad inmueble; y
- La autoridad legal efectiva para vender (según las leyes estatales o locales de la jurisdicción donde se encuentra la propiedad) la propiedad inmobiliaria.

La PHA no tiene la discreción de no hacer cumplir o aplicar de forma limitada la limitación de bienes en el momento de la admisión. Sin embargo, la restricción de propiedad inmobiliaria no se aplica en las siguientes circunstancias:

- Cualquier propiedad para la que la familia reciba asistencia para una vivienda prefabricada bajo 24 CFR 982.620 o bajo el programa de propiedad HCV;
- Cualquier propiedad que sea de propiedad conjunta de un miembro de la familia y al menos de un miembro no familiar que no viva con la familia, si el miembro no familiar reside en la propiedad de propiedad conjunta;
- Cualquier familia que ofrezca la propiedad en venta; o
- Cualquier persona que sea víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.
 - Cuando una familia solicita una excepción porque un familiar es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, la PHA debe cumplir con todos los requisitos de confidencialidad bajo la VAWA. La PHA debe aceptar una autocertificación del familiar, y se aplican las restricciones para solicitar documentación según VAWA.

Una propiedad se considera *apta para ser ocupada* a menos que la familia demuestre que:

- No satisface las necesidades relacionadas con la discapacidad de todos los miembros de la familia (por ejemplo, requisitos de accesibilidad física, necesidad de dormitorios adicionales relacionados con la discapacidad, proximidad a transporte accesible, etc.);
- No es suficiente para el tamaño de la familia; Política de ARHA

La ARHA define *que no es suficiente para el tamaño de la familia* como estar superpoblada según los estándares de ocupación de la ARHA en el Capítulo 5.

- Está geográficamente situado de modo que suponga una carga para la familia (por ejemplo, la distancia o el tiempo de desplazamiento entre la propiedad y el lugar de trabajo o escuela de la familia supondría una carga para la familia, según lo determine la PHA o el propietario);

Política de ARHA

En general, la ARHA define *una dificultad geográfica* que incluye cuando el trabajo, la escuela, el proveedor sanitario u otro servicio necesario de un familiar se encuentra a una distancia irrazonable de la propiedad o hay una falta de opciones de transporte adecuadas para que la familia acceda al trabajo, la escuela, la atención sanitaria u otros servicios necesarios. La ARHA tendrá en cuenta los detalles circunstanciales a los que se enfrenta una familia al determinar si existe una dificultad geográfica.

- No es seguro residir en ella debido al estado físico de la propiedad (por ejemplo, el estado físico de la propiedad supone un riesgo para la salud y seguridad de la familia y su condición no puede remediarse fácilmente); o
- No es una propiedad en la que una familia pueda residir según las leyes estatales o locales de la jurisdicción donde se encuentra la propiedad.

Si una familia cumple alguna de las excepciones anteriores, la propiedad inmobiliaria no queda automáticamente excluida del cálculo de los activos familiares netos. A menos que la propiedad inmobiliaria esté específicamente excluida de los bienes netos familiares como se describe en 24 CFR 5.603 y el Capítulo 6 de esta póliza, se incluirá en los activos netos familiares. Si el valor de esa propiedad inmobiliaria eleva los activos netos de la familia por encima de la cantidad de limitación de activos publicada por el HUD, la familia no cumple con dicha limitación.

Consulte el Capítulo 7 para información sobre cómo verificar los activos familiares netos a efectos de la limitación de activos.

3-III.D. OTROS MOTIVOS PERMITIDOS PARA LA DENEGACIÓN DE ADMISIÓN

HUD permite, pero no exige que la PHA denegue la admisión por los motivos tratados en esta sección.

Actividad delictiva [24 CFR 960.203(c)]

La PHA es responsable de evaluar el comportamiento familiar y la idoneidad para el alquiler. Al hacerlo, la PHA puede considerar el historial de actividad delictiva del solicitante que implique delitos de violencia física contra personas o propiedad y otros actos delictivos que afecten negativamente la salud, seguridad o bienestar de otros inquilinos.

Política de ARHA

Si algún miembro del hogar está actualmente o ha participado en alguna de las siguientes actividades delictivas en los últimos tres años, se le denegará la admisión.

Actividad delictiva relacionada con drogas, definida por el HUD como la fabricación, venta, distribución o uso ilegal de una droga, o la posesión de una droga con intención de fabricar, vender, distribuir o usar la droga [24 CFR 5.100].

Actividad criminal violenta, definida por el HUD como cualquier actividad delictiva cuyo, entre sus elementos, el uso, intento o amenaza de uso de fuerza física sea lo suficientemente sustancial como para causar, o ser razonablemente probable de causar, lesiones corporales graves o daños a la propiedad [24 CFR 5.100].

Actividad delictiva que pueda amenazar la salud, seguridad o bienestar de otros inquilinos [24 CFR 960.203(c)(3)].

Actividad delictiva que pueda amenazar la salud o seguridad del personal, contratistas, subcontratistas o agentes de ARHA.

Conducta sexual criminal, incluyendo pero no limitándose a agresión sexual, incesto, obscenidad abierta y grave, o abuso infantil.

Las pruebas de dicha actividad delictiva incluyen, pero no se limitan a, cualquier historial de condenas, arrestos o desahucios por sospechas de actividad criminal relacionada con drogas o violenta de miembros del hogar en los últimos tres años.

Al tomar la decisión de denegar la asistencia, la ARHA tendrá en cuenta los factores discutidos en las Secciones 3-III.F y 3-III.G. Tras considerar dichos factores, la ARHA puede, caso por caso, decidir no denegar la asistencia.

Comportamiento previo [960.203(c) y (d) y PH Occ GB, p. 48]

El HUD autoriza a la PHA a denegar la admisión basándose en información relevante relacionada con el comportamiento previo de la familia y su idoneidad para el alquiler.

En caso de recibir información desfavorable respecto a un solicitante, la PHA debe considerar el momento, la naturaleza y el alcance de la conducta del solicitante (incluida la gravedad del delito). Como se explica en la Sección 3-III.F, la PHA también puede tener que considerar si la causa de la información desfavorable puede ser que el solicitante es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Política de ARHA

La ARHA denegará la admisión a una familia solicitante si determina que la familia:

Presenta un patrón de desempeño pasado inadecuado en el cumplimiento de obligaciones financieras, incluido el alquiler en los últimos tres años.

Presenta un patrón de molestias a vecinos, destrucción de propiedades o hábitos de vida o de mantenimiento en residencias anteriores en los últimos tres años que pueden afectar negativamente a la salud, seguridad o bienestar de otros inquilinos.

Debe alquiler u otras cantidades a este o a cualquier otro ARHA o propietario en relación con cualquier programa de vivienda asistida.

Mal representado o no proporciona información completa relacionada con la elegibilidad, incluyendo ingresos, concesión de preferencias de admisión, gastos, composición familiar o alquiler.

Ha cometido fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o criminal en relación con cualquier programa federal de vivienda en los últimos tres años.

Debe alquiler u otras cantidades a cualquier ARHA en relación con la Sección 8, vivienda pública u otra asistencia de vivienda pública bajo la Ley de 1937, a menos que la familia devuelva la totalidad de la deuda antes de ser seleccionada de la lista de espera.

Al negar la admisión debido a deudas familiares, como se muestra en el sistema EIV de HUD, la ARHA proporcionará a la familia una copia del informe de Deuda Debida a PHA y de Terminación.

Si la familia desea disputar la información del informe, debe contactar por escrito a la PHA que introdujo la información en EIV, explicando por qué se disputa la información EIV. La familia también debe proporcionar una copia de la carta y todas las verificaciones aplicables a la PHA para respaldar la reclamación de la familia. La ARHA considerará la información proporcionada por la familia antes de emitir un aviso de denegación.

Ha incurrido o amenazado con conductas violentas o abusivas hacia el personal de la PHA.

El comportamiento abusivo o violento hacia el personal de PHA incluye

tanto abuso verbal como físico o violencia. El uso de epítetos raciales, u otro lenguaje, escrito u oral, que se utiliza habitualmente para intimidar puede considerarse comportamiento abusivo o violento.

Amenazar se refiere a amenazas orales o escritas o gestos físicos que comunican la intención de abusar o cometer violencia.

Al tomar la decisión de denegar la admisión, la PHA tendrá en cuenta los factores tratados en las Secciones 3-III.F y 3-III.G. Tras considerar estos factores, la PHA podrá, caso por caso, decidir no denegar la admisión.

La PHA considerará la existencia de factores atenuantes, como la pérdida de empleo u otras dificultades financieras, antes de denegar la admisión a un solicitante por no cumplir con obligaciones financieras previas.

3-III.E. CRIBADO

Selección de elegibilidad

Las PHAs están autorizadas a obtener antecedentes penales de las agencias policiales para seleccionar a los solicitantes de admisión al programa de vivienda pública. Esta autoridad ayuda a la PHA a cumplir con los requisitos del HUD y las políticas de la PHA para denegar asistencia a solicitantes que estén participando o hayan participado en ciertas actividades delictivas. Para obtener acceso a los registros, la PHA debe exigir a cada familia solicitante que presente un formulario de consentimiento firmado por cada miembro adulto del hogar [24 CFR 5.903].

La PHA no puede trasladar al solicitante los costes de una verificación de antecedentes penales [24 CFR 960.204(d)].

Política de ARHA

La ARHA realizará verificaciones de antecedentes penales a través de las fuerzas del orden locales para todos los miembros adultos del hogar.

Si los resultados de la verificación de antecedentes penales indican que pudo haber habido actividad criminal pasada, pero los resultados son inconclusos, la ARHA solicitará una tarjeta de huellas dactilares y solicitará información al Centro Nacional de Información sobre Delitos (NCIC).

Las PHAs están obligadas a realizar las verificaciones de antecedentes penales necesarias para determinar si algún miembro del hogar está sujeto a un requisito de registro vitalicio bajo un programa estatal de delincuentes sexuales en el estado donde se encuentra la vivienda, así como en cualquier otro estado donde se sepa que un miembro del hogar residió [24 CFR 960.204(a)(4)].

Política de ARHA

La ARHA utilizará la base de datos nacional de Delincuentes Sexuales Dru Sjodin para evaluar a los solicitantes de admisión.

Además, las PHAs deben preguntar si el solicitante, o cualquier miembro del hogar del solicitante, está sujeto a un requisito de registro de delincuentes sexuales registrados de por vida en cualquier estado [Aviso PIH 2012-28].

Si la PHA propone denegar la admisión basándose en antecedentes penales o en la información del registro de delincuentes sexuales de por vida, debe notificar al hogar la acción propuesta y proporcionar al sujeto del expediente y al solicitante una copia del mismo y la oportunidad de disputar la exactitud y relevancia de la información antes de la denegación de admisión [24 CFR 5.903(f) y 5.905(d)].

Obtención de información de centros de tratamiento de drogas [24 CFR 960.205]

HUD autoriza a las PHAs a solicitar y obtener información de centros de tratamiento de abuso de drogas sobre los solicitantes. Específicamente, la PHA puede exigir que cada solicitante presente para todos los miembros del hogar que tengan al menos 18 años, y para cada jefe de familia, cónyuge o cojefe independientemente de la edad, uno o más formularios de consentimiento firmados por dichos miembros del hogar que soliciten a cualquier centro de tratamiento de abuso de drogas que informe a la PHA si el centro tiene motivos razonables para creer que el miembro del hogar está actualmente consumiendo drogas ilegalmente.

Centro de Tratamiento para el Abuso de Drogas significa una entidad que se presenta como proveedora, y proporciona, diagnóstico, tratamiento o derivación para tratamiento en relación con el consumo ilegal de drogas y que es una unidad identificada dentro de un centro de atención general o una entidad distinta a un centro de atención médica general.

Actualmente estar involucrado en el uso ilegal de una droga significa el uso ilegal de una droga que ocurrió lo suficientemente recientemente como para justificar una creencia razonable de que un miembro del hogar continúa consumiendo drogas ilegales.

Cualquier formulario de consentimiento utilizado para obtener información de un centro de tratamiento de drogas que determine si un miembro del hogar está actualmente consumiendo drogas ilegales debe expirar automáticamente después de que la PHA haya tomado la decisión final de aprobar o denegar la admisión de dicha persona.

Cualquier cargo incurrido por la PHA por información proporcionada por un centro de tratamiento de abuso de drogas no podrá ser transferido al solicitante o al inquilino.

Si la PHA decide obtener dicha información de centros de tratamiento de abuso de drogas, debe adoptar e implementar una de las siguientes dos políticas:

Política A: La PHA debe presentar una solicitud de información a un centro de tratamiento de abuso de drogas para todas las familias antes de ser admitidas. La solicitud debe presentarse para cada miembro propuesto del hogar que tenga al menos 18 años, y para cada cabeza de familia, cónyuge o cojefe, independientemente de su edad.

Política B: La PHA debe presentar una solicitud de información solo para ciertos miembros del hogar, cuyos antecedentes penales indiquen arrestos previos o condenas por cualquier actividad delictiva que pueda ser la única base para la denegación de admisión o cuyos registros de arrendamiento previos indiquen que el miembro del hogar propuesto participó en destrucción de propiedad o actividad violenta contra otra persona, o interferían con el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones de otros residentes.

Si la PHA decide obtener dicha información, debe cumplir con los requisitos del HUD para la gestión de registros y la confidencialidad tal como se describe en 24 CFR 960.205(f).

Política de ARHA

La ARHA decide no obtener información de los centros de tratamiento de abuso de drogas para determinar si los miembros del hogar de alguna familia solicitante están participando actualmente en Actividad ilegal de drogas.

Evaluación de idoneidad como inquilino [24 CFR 960.203(c)]

La PHA es responsable del cribado y selección de familias para ocupar viviendas públicas. La PHA puede considerar toda la información relevante. El cribado es importante para las comunidades de vivienda pública y la integridad del programa, y para garantizar que se proporcione vivienda asistida a aquellas familias que cumplan con las obligaciones del contrato de arrendamiento.

Política de ARHA

La ARHA tendrá en cuenta la historia de la familia en relación con los siguientes factores:

Pago de alquiler y servicios

Cuidado de una unidad y un local

Respetar los derechos de otros residentes al disfrute pacífico de su vivienda

Actividad delictiva que supone una amenaza para la salud, seguridad o propiedad de otros

Comportamiento de todos los miembros del hogar relacionado con los motivos de denegación detallados en las Secciones 3-III. B y C

Cumplimiento de cualquier otra condición esencial de arrendamiento

Recursos utilizados para comprobar la idoneidad de los solicitantes [PH Occ GB, pp. 47-56]

Las PHAs disponen de una variedad de recursos para determinar la idoneidad de los solicitantes. Generalmente, las PHAs deberían rechazar a los solicitantes que tengan comportamientos recientes que justifiquen la terminación del contrato de alquiler para un residente de vivienda pública.

Política de ARHA

Para determinar la idoneidad de los solicitantes, la ARHA examinará el historial de los solicitantes de los últimos tres años. Estas verificaciones de antecedentes incluirán:

Desempeño pasado en el cumplimiento de obligaciones financieras, especialmente de alquiler

ARHA y referencias al propietario de los últimos tres años, recopilando información sobre el cumplimiento de obligaciones de alquiler en el desempeño pasado, como el registro de pago de alquiler, el registro de pagos atrasados, si el ARHA/propietario comenzó o completó la finalización del contrato por impago, y si alguna vez se desconectaron los servicios en la vivienda. Se preguntará a los ARHA y propietarios si volverían a alquilar a la familia solicitante.

La compañía de servicios hace referencia, si está disponible, cubriendo la cantidad mensual de servicios, pagos atrasados, desconexión, devolución de un depósito de servicios y si el solicitante puede activar los servicios a su nombre. El uso de esta consulta estará reservado para solicitantes que soliciten viviendas donde haya servicios pagados por inquilinos. Estos residentes de ARHA deben poder poner los servicios a su nombre.

Si un solicitante no tiene historial de pago de alquiler, la ARHA revisará los registros judiciales de acciones de desahucio y otras sentencias financieras, así como el crédito

informes. La falta de historial crediticio no descalificará a alguien para convertirse en residente de vivienda pública, pero una mala calificación crediticia sí puede hacerlo.

También se pedirá a los solicitantes sin historial de pago de alquiler que proporcionen a la ARHA referencias personales. Se solicitará a las referencias que completen una verificación de la capacidad del solicitante para pagar el alquiler si no existe otra documentación que demuestre cumplir con las obligaciones financieras. El solicitante también deberá completar una lista de verificación que documente su capacidad para cumplir con las obligaciones financieras.

Si los propietarios anteriores o la compañía de servicios no responden a las solicitudes de la ARHA, el solicitante puede aportar otra documentación que demuestre su capacidad para cumplir con las obligaciones financieras (por ejemplo, recibos de alquiler, cheques cancelados, etc.)

Molestias a vecinos, destrucción de propiedades o hábitos de vida o de mantenimiento en residencias anteriores que puedan afectar negativamente a la salud, seguridad o bienestar de otros inquilinos, o causar daños a la unidad o al desarrollo

ARHA y referencias de propietarios durante los últimos tres años, recopilando información sobre si el solicitante mantenía una vivienda limpia, segura e higiénica; si violaban los códigos de salud o seguridad; si el solicitante causó algún daño a una unidad actual o anterior o al desarrollo, y, de ser así, cuánto costó la reparación del daño; si el servicio de limpieza del solicitante causó infestación de insectos o roedores; y si los vecinos se quejaron del solicitante o si alguna vez llamaron a la policía por disturbios.

Los registros policiales y judiciales de los últimos tres años se utilizarán para comprobar si hay pruebas de molestias a vecinos o destrucción de propiedad que pudieran haber resultado en arresto o condena.

Se solicitará una referencia personal para completar una verificación de la capacidad del solicitante para cuidar la vivienda y evitar molestar a los vecinos si no hay otra documentación disponible. En estos casos, el solicitante también deberá completar una lista de verificación documentando su capacidad para cuidar la unidad y evitar molestar a los vecinos.

Las visitas domiciliarias pueden utilizarse para determinar la capacidad del solicitante para cuidar a la unidad.

3-III.F. CRITERIOS PARA DECIDIR DENEGAR LA ADMISIÓN

Evidencia

Política de ARHA

La ARHA utilizará la preponderancia de la evidencia como estándar para tomar todas las decisiones de admisión.

La preponderancia de la evidencia se define como evidencia que tiene mayor peso o es más convincente que la evidencia que se presenta en su contra; es decir, evidencia que en conjunto muestra que el hecho que se pretende probar es más probable que no.

La preponderancia de las pruebas puede no estar determinada por el número de testigos, sino por el mayor peso de todas las pruebas.

Consideración de las circunstancias [24 CFR 960.203(c)(3) y (d)]

El HUD autoriza a la PHA a considerar todas las circunstancias relevantes al decidir si denegar la admisión basándose en el historial de antecedentes de la familia, salvo en las situaciones en las que la denegación sea obligatoria (véase la Sección 3-III.B).

En caso de que la PHA reciba información desfavorable respecto a un solicitante, Debe considerarse el momento, la naturaleza y la extensión de la conducta del solicitante (incluida la gravedad del delito). De manera coherente con sus políticas, las PHAs pueden considerar factores que indiquen una probabilidad razonable de una conducta favorable en el futuro.

Política de ARHA

La ARHA considerará los siguientes hechos y circunstancias antes de tomar su decisión:

La gravedad del caso, especialmente en lo que respecta a cómo afectaría la seguridad o la propiedad de otros residentes

Los efectos que la denegación de admisión puede tener en otros miembros de la familia que no participaron en la acción o que no actuaron

El grado de participación o culpabilidad de los miembros individuales de la familia, incluyendo si el familiar culpable es menor de edad o una persona con discapacidad, o (como se explica más adelante en la sección 3-III.F) una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas

El tiempo transcurrido desde que ocurrió la infracción, incluyendo la edad de la persona en el momento de la conducta, así como el historial reciente de la familia y la probabilidad de conductas favorables en el futuro

Cuando hay constancia de un registro de la detención, la ARHA puede obtener una copia del informe policial asociado al arresto y considerar las circunstancias del mismo, incluyendo:

Cualquier declaración hecha por testigos o por el solicitante no esté incluida en el informe policial

Si se presentaron cargos penales

Ya sea que, si se presentaban, se abandonaban cargos penales, se desestimaban, no se procesaban o que finalmente resultaban en una absolución

Cualquier otra prueba relevante para determinar si el solicitante ha realizado o no una actividad descalificante

Se considerarán pruebas de conducta delictiva si indican un riesgo demostrable para la seguridad y/o la propiedad

Evidencia de la participación o disposición de la familia solicitante a participar en Servicios sociales u otros programas de asesoramiento apropiados

En caso de abuso de drogas o alcohol, si el miembro responsable del hogar participa o ha completado con éxito un programa supervisado de rehabilitación de drogas o alcohol o ha sido rehabilitado con éxito

La ARHA requerirá que el solicitante presente pruebas de la participación actual o la finalización exitosa del miembro del hogar en un programa supervisado de rehabilitación de drogas o alcohol, o pruebas de haber sido rehabilitado con éxito de otra manera. Eliminación del nombre de un familiar de la solicitud

Si el proceso de selección de la PHA revela que el hogar del solicitante incluye a una persona sujeta a un registro de delincuentes sexuales registrado de por vida por el estado, la PHA debe ofrecer a la familia la oportunidad de retirar al miembro no elegible del hogar. Si la familia no está dispuesta a sacar a esa persona del hogar, la PHA debe denegar la admisión a la familia [Aviso PIH 2012-28].

Para otras actividades delictivas, la PHA puede permitir que la familia excluya a los familiares culpables como condición de elegibilidad. [24 CFR 960.203(c)(3)(i)].

Política de ARHA

Como condición para recibir ayuda, una familia puede aceptar eliminar al familiar culpable de la solicitud. En tales casos, el jefe de familia debe certificar que el familiar no podrá visitar ni alojarse como invitado en la vivienda pública.

Tras la admisión al programa, la familia debe presentar pruebas de la familia anterior dirección actual del miembro a petición de ARHA.

Adaptación razonable [PH Occ GB, pp. 58-60]

Si la familia incluye a una persona con discapacidad, la decisión de la ARHA sobre la denegación de admisión está sujeta a consideración de adaptaciones razonables conforme a la Parte 8 del 24 CFR.

Política de ARHA

Si la familia indica que el comportamiento de un familiar con discapacidad es la razón de la denegación propuesta de admisión, la ARHA determinará si el comportamiento es relacionado con la discapacidad. Si es así, a petición de la familia, la ARHA determinará si las medidas alternativas son adecuadas como adaptación razonable. La ARHA solo considerará adaptaciones que razonablemente puedan abordar el comportamiento que es la base de la propuesta de denegación de admisión. Consulte el Capítulo 2 para una discusión sobre la adaptación razonable.

3-III.G. PROHIBICIÓN DE LA DENEGACIÓN DE ASISTENCIA A VÍCTIMAS DE

VIOLENCIA DOMÉSTICA, VIOLENCIA EN EL NOVIAZGO, AGRESIÓN SEXUAL, ACOSO Y TRATA DE PERSONAS

La Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA) y el reglamento HUD en 24 CFR 5.2005(b) prohíben a las PHA negar la admisión a un solicitante cualificado por el hecho o como resultado directo del hecho de que el solicitante es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

- Aunque el estatuto de la VAWA 2022 no incluye específicamente la trata de personas en la lista de víctimas protegidas bajo la VAWA, en 2022 el HUD comenzó a incluir la trata de personas como parte de la lista de víctimas protegidas bajo la VAWA (como se puede ver en los Avisos PIH 2022-06, PIH 2022-22 y PIH 2022-24). En ausencia de una norma final que implemente VAWA 2022 y para reflejar el uso reciente de HUD, esta política incluye la trata de personas además de la violencia doméstica, la violencia en las citas, la agresión sexual y el acoso en cualquier lugar donde aparezca dicha lista.

Las definiciones de los términos clave utilizados en VAWA se proporcionan en las secciones 16-VII de este ACOP, donde también se encuentran los requisitos y políticas generales de VAWA relacionados con la notificación, la documentación y la confidencialidad.

Notificación

VAWA exige que las PHA proporcionen a los solicitantes a quienes se les niegue la asistencia un Aviso de Derechos de Ocupación de VAWA (formulario HUD-5380) y un formulario de certificación de violencia doméstica (HUD-5382) en el momento en que se les denegue.

Política de ARHA

La ARHA reconoce que una víctima de violencia doméstica, violencia en las citas, agresión sexual, acoso o trata de personas puede tener un historial desfavorable (por ejemplo, mal historial crediticio, mal historial de alquiler, antecedentes de daños previos en un apartamento, antecedentes de arresto) debido a factores adversos que justificarían la denegación según las políticas de la ARHA.

Aunque la ARHA no está obligada a identificar si los factores adversos que llevaron a la denegación del solicitante son consecuencia de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, el solicitante puede informar a la ARHA de que su condición de víctima está directamente relacionada con los motivos de la denegación. La ARHA solicitará que el solicitante proporcione suficiente información para que esta pueda tomar una determinación objetivamente razonable, basada en todas las circunstancias, sobre si el factor adverso es resultado directo de su condición de víctima.

La ARHA incluirá en su aviso de denegación información sobre la protección contra la denegación proporcionada por VAWA de acuerdo con la sección 16-VII.C de esta ACOP, un aviso de derechos VAWA y una copia del formulario HUD-5382. La ARHA solicitará por escrito que un solicitante que desee reclamar esta protección notifique a la ARHA en un plazo de 14 días hábiles. Documentación

Documentación de la víctima [24 CFR 5.2007]

Política de ARHA

Si un solicitante reclama la protección contra la denegación de admisión que VAWA proporciona a víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, la ARHA solicitará por escrito que el solicitante proporcione documentación que respalde la reclamación conforme a la sección 16-VII.D de este ACOP.

Documentación del perpetrador

Política de ARHA

Si el autor del abuso es un miembro de la familia solicitante, el solicitante debe proporcionar documentación adicional que consista en una de las siguientes instrucciones:

Una declaración firmada (1) solicitando que el agresor sea retirado de la solicitud y (2) certificando que el agresor no podrá visitar ni alojarse como huésped en la vivienda pública.

Documentación que demuestre que el agresor ha completado con éxito o está siendo sometido a rehabilitación o tratamiento. La documentación debe ser firmada por un empleado o agente de un proveedor de servicios contra la violencia doméstica o por un profesional médico u otro profesional con conocimientos del que el agresor haya solicitado o esté recibiendo ayuda para abordar el abuso. El firmante debe atestiguar, bajo pena de perjurio, que cree que la rehabilitación se completó con éxito o está avanzando con éxito. La víctima y el autor también deben firmar o atestiguar la documentación.

3-III.H. AVISO DE ELEGIBILIDAD O DENEGACIÓN

La PHA notificará a la familia solicitante su determinación final de elegibilidad conforme a las políticas de la Sección 4-III.E.

Si una PHA utiliza información de antecedentes penales o registro de delincuentes sexuales obtenida bajo 24 CFR 5, Subparte J, como base para una denegación, debe haber una copia del expediente antes de la notificación de denegación, con la oportunidad de disputar la exactitud y relevancia de la información antes de que la PHA pueda solicitar la denegación. Además, se debe proporcionar una copia del expediente al sujeto del expediente [24 CFR 5.903(f) y 5.905(d)].

Política de ARHA

Si, basándose en un historial criminal o información de registro de delincuentes sexuales, una familia solicitante parece no elegible, la ARHA notificará por escrito a la familia la denegación propuesta y proporcionará una copia del expediente al solicitante y al sujeto del expediente.

A la familia se le concederán 10 días laborables para disputar la exactitud y relevancia de la información. Si la familia no contacta con la ARHA para disputar la información dentro de ese periodo de 10 días, la ARHA procederá con la notificación de denegación de admisión. Una familia que no ejerza su derecho a disputar la exactitud de la información antes de la emisión de la carta oficial de denegación aún tendrá la oportunidad de hacerlo como parte del proceso informal de audiencia.

Los requisitos de aviso relacionados con la denegación de la admisión a no ciudadanos están recogidos en la Sección 3-II.B.

Las políticas de notificación relacionadas con la denegación de admisión a solicitantes que puedan ser víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas están recogidas en la Sección 3-III.F.

EJEMPLO 3-1: DEFINICIONES DETALLADAS RELACIONADAS CON LAS DISCAPACIDADES

Persona con discapacidad [24 CFR 5.403]

El término *persona con discapacidad* significa una persona que tiene cualquiera de los siguientes tipos de condiciones.

- Tiene una discapacidad, según la definición de la Sección 423(d)(1)(A) del 42 U.S.C., que dice:
Incapacidad para realizar cualquier actividad sustancialmente lucrativa debido a cualquier discapacidad física o mental médicamente determinable que pueda suponer la muerte o que haya durado o pueda durar un periodo continuo no inferior a 12 meses

En el caso de una persona que ha alcanzado los 55 años y es ciega (dentro del significado de "ceguera" tal como se define en la sección 416(i)(1) de este título), incapacidad, por razón de dicha ceguera, para realizar una actividad sustancialmente rentable, requiriendo habilidades o capacidad comparable a las de cualquier actividad rentable en la que haya participado previamente con cierta regularidad y durante un periodo considerable de tiempo.
- Tiene una discapacidad del desarrollo según la definición de la Ley de Asistencia y Carta de Derechos para Discapacidades del Desarrollo de 2000 [42 U.S.C.15002(8)], que define la discapacidad del desarrollo en términos funcionales de la siguiente manera:
(A) EN GENERAL – El término *discapacidad del desarrollo* significa una discapacidad grave y crónica de una persona que-
 - (i) se atribuye a una discapacidad mental o física o a una combinación de discapacidades mentales y físicas;
 - (ii) se manifiesta antes de que el individuo alcance los 22 años;
 - (iii) probablemente continuará indefinidamente;
 - (iv) resulta en limitaciones funcionales sustanciales en 3 o más de las siguientes áreas de la actividad vital principal: (I) autocuidado, (II) lenguaje receptivo y

expresivo, (III) aprendizaje,
(IV) movilidad, (V) autodirección, (VI) capacidad de vida independiente, (VII)
autosuficiencia económica; y

(v) refleja la necesidad del individuo de combinar y secuenciar servicios especiales, interdisciplinarios o genéricos, apoyos individualizados u otras formas de asistencia que sean de duración o prolongada y que se planifiquen y coordinen individualmente.

(B) BEBÉS Y NIÑOS PEQUEÑOS – Una persona desde el nacimiento hasta los 9 años, inclusive, que tenga un retraso sustancial en el desarrollo o una condición congénita o adquirida específica, puede considerarse con discapacidad del desarrollo sin cumplir 3 o más de los criterios descritos en las cláusulas (i) a (v) del subapartado (A) si la persona, sin servicios ni apoyos, tiene una alta probabilidad de cumplir esos criterios más adelante en la vida.

- Tiene una discapacidad física, mental o emocional que se espera que dure mucho y sea indefinida; dificulta sustancialmente su capacidad para vivir de forma independiente, y es de tal naturaleza que podría mejorar la capacidad de vivir de forma independiente con condiciones de vivienda más adecuadas.

Las personas con síndrome de inmunodeficiencia adquirida (SIDA) ni con cualquier condición derivada del agente etiológico para el SIDA no están excluidas de esta definición.

Una persona cuya discapacidad se basa únicamente en cualquier dependencia de drogas o alcohol no califica como persona con discapacidad para los fines de este programa.

Para fines de adaptación razonable y accesibilidad a los programas para personas con discapacidad, el término persona con discapacidad se refiere a una persona con discapacidad.

Individuo con discapacidades [24 CFR 8.3]

Individuo con discapacidad significa cualquier persona que tenga una discapacidad física o mental que limite sustancialmente una o más actividades vitales importantes; que tenga antecedentes de dicha discapacidad; o que se considere que tiene dicha discapacidad. El término no incluye a ninguna persona alcohólica o consumidora de drogas cuyo consumo actual de alcohol o drogas le impida participar en el programa o actividad en cuestión, o cuya participación, por razón de dicho abuso actual de alcohol o drogas, constituya una amenaza directa para la propiedad o la seguridad de otros. Como se usa en esta definición, la frase:

(1) La discapacidad física o mental incluye:

- (a) Cualquier trastorno o condición fisiológica, desfiguración cosmética o pérdida anatómica que afecte a uno o más de los siguientes sistemas corporales: neurológicos; musculoesquelético; órganos sensoriales especiales; respiratorio, incluyendo órganos del habla; cardiovascular; reproductiva; digestivo; genito-urinario; hémicas y linfáticas; piel; y endocrino
- (b) Cualquier trastorno mental o psicológico, como retraso mental, síndrome cerebral orgánico, enfermedad emocional o mental, y discapacidades específicas de aprendizaje. El término discapacidad física o mental incluye, pero no se limita a, enfermedades y condiciones como discapacidades ortopédicas, visuales, del habla y auditivas, parálisis cerebral, autismo, epilepsia, distrofia muscular, esclerosis múltiple, cáncer, enfermedades cardíacas, diabetes, retraso mental, enfermedades emocionales, adicción a las drogas y alcoholismo.

(2) Las actividades principales de la vida significan funciones como cuidarse a uno mismo, realizar tareas manuales, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender y trabajar.

(3) Tener antecedentes de dicha discapacidad significa tener antecedentes de, o haber sido mal clasificado como poseente, de una discapacidad mental o física que limita sustancialmente una o más actividades vitales importantes.

(4) Se considera que tiene una discapacidad significa:

- (a) Tiene una discapacidad física o mental que no limita sustancialmente una o más actividades vitales importantes, pero que el receptor considera que constituye dicha limitación
- (b) Tiene una discapacidad física o mental que limita sustancialmente una o más actividades vitales importantes únicamente como resultado de las actitudes de otros hacia dicha discapacidad
- (c) No tiene ninguna de las discapacidades definidas en el párrafo (a) de esta sección pero es tratado por el receptor como poseedora de tal discapacidad

Capítulo 6.B.

DETERMINACIONES DE INGRESOS Y ALQUILERES BAJO HOTMA 102/104

[24 CFR Parte 5, Subpartes E y F; 24 CFR 960, Subparte C]

INTRODUCCIÓN

Este capítulo es aplicable a partir de la fecha de cumplimiento HOTMA 102/104 de la PHA. Antes de esta fecha,

la PHA seguirá las políticas establecidas en el Capítulo 6.A de la política modelo.

El ingreso anual de una familia se utiliza para determinar su elegibilidad para el programa de vivienda pública y también para calcular el importe del pago del alquiler de la familia. La PHA utilizará las políticas y métodos descritos en este capítulo para garantizar que solo las familias elegibles reciban asistencia y que ninguna familia pague más o menos de lo que exige la normativa. Este capítulo describe las regulaciones del HUD y las políticas de la PHA relacionadas con estos temas en cuatro partes de la siguiente manera:

Parte I: Ingresos anuales. Las regulaciones del HUD especifican las fuentes de ingresos que se excluyen de los ingresos anuales de la familia. Estos requisitos y las políticas de la PHA para calcular el ingreso anual se encuentran en la Parte I.

Parte II: Activos. Las normativas del HUD especifican los tipos de activos que se excluyen de los ingresos anuales de una familia. Estos requisitos y políticas de PHA para calcular los ingresos de activos se encuentran en la Parte II.

Parte III: Ingresos ajustados. Una vez establecido el ingreso anual, las regulaciones del HUD exigen que la PHA reste de los ingresos anuales cualquiera de las cinco deducciones obligatorias para las que una familia cumpla los requisitos y permita a la PHA adoptar deducciones permisivas adicionales. Estos requisitos y las políticas de la PHA para calcular la renta ajustada se encuentran en la Parte III.

Parte IV: Cálculo del alquiler. Esta parte describe la fórmula legal para calcular el pago total al inquilino (TTP), el uso de las deducciones de servicios y la metodología para determinar el pago del alquiler familiar. También se incluyen los alquileres del piso y la elección de alquiler de la familia.

PARTE I: INGRESOS ANUALES

Resumen de 6-I.A. [24 CFR 5.609]

Los ingresos anuales incluyen:

- Todas las cantidades no específicamente excluidas en 24 CFR 5.609(b);
- Todas las cantidades recibidas de todas las fuentes (excepto aquellas específicamente excluidas en 24 CFR 5.609(b)) por cada miembro de la familia que tenga 18 años o más o sea el cabeza de familia o cónyuge;
- Ingresos no ganados (distintos de aquellas fuentes específicamente excluidas en 24 CFR 5.609(b)) por o en nombre de cada dependiente menor de 18 años; y
- No se pueden calcular los rendimientos imputados de un activo basados en la tasa actual de ahorro con libreta, determinada por el HUD, cuando el valor de los activos familiares netos supera el importe umbral publicado por el HUD (ajustado anualmente y publicado en las tablas de Valores Ajustados por Inflación del HUD) y los rendimientos reales de un activo dado.

Además de esta definición general, las regulaciones en 24 CFR 5.609(b) proporcionan un listado exhaustivo de todas las fuentes de ingresos que quedan excluidas de la renta anual. Cabe señalar que, a diferencia de versiones anteriores de la normativa, las normativas actuales que rigen la renta anual no indican las fuentes de ingresos que deben incluirse. En su lugar, el HUD se basa en la definición de ingresos excluidos según el 24 CFR 5.609(b) para proporcionar el alcance de lo que se incluye. En ese sentido, generalmente, todos los ingresos se incluyen salvo que estén específicamente excluidos por la normativa.

Los ingresos anuales incluyen "todas las cantidades recibidas", no la cantidad que una familia puede tener derecho legal a recibir pero no recibió. Por ejemplo, los ingresos de manutención o pensión alimenticia de una familia deben basarse en los pagos recibidos, no en las cantidades a las que la familia tiene derecho por orden judicial o de agencia. Sin embargo, cuando se embargan salarios o beneficios a un familiar para pagar restitución, manutención infantil, deuda fiscal, préstamo estudiantil u otras deudas aplicables, la PHA debe utilizar la cantidad bruta de los ingresos anteriores a la reducción para determinar los ingresos anuales de la familia [Aviso PIH 2023-27].

Los ingresos anuales también incluyen todos los ingresos reales anticipados de los activos (siempre que los ingresos no se excluyan de otro modo), incluso si el propio activo está excluido de los activos netos familiares [Aviso PIH 2023-27]. 24 CFR 5.603(b)(1) describe las regulaciones del HUD para tratar tipos específicos de activos.

Los textos completos de esas partes de los reglamentos se proporcionan en anexos al final de este capítulo de la siguiente manera:

- Definición completa de ingresos anuales (Anexo 6-1)
- Trato de los bienes familiares (Prueba 6-2)
- El efecto de la reducción de las prestaciones sociales (Anexo 6-3)

Las secciones 6-I.B y 6-I.C tratan los requisitos generales y los métodos para calcular el ingreso

anual. El resto de esta sección describe cómo se trata cada fuente de ingresos para determinar el ingreso anual. Los requisitos de verificación para los ingresos anuales se discuten en el Capítulo 7.

6-I.B. COMPOSICIÓN DEL HOGAR E INGRESOS

Resumen

Los ingresos recibidos por todos los miembros de la familia deben contarse salvo que las regulaciones lo excluyan expresamente. Es responsabilidad del jefe de familia informar de los cambios en la composición familiar conforme a las normativas del HUD y las políticas de la PHA en el Capítulo 9. Las normas sobre qué fuentes de ingresos se cuentan varían algo según el miembro de la familia. El gráfico siguiente resume cómo la composición familiar afecta a la determinación de ingresos.

Resumen de ingresos incluidos y excluidos por persona	
Auxiliares residentes	Se excluyen los ingresos de todas las fuentes (tanto ganados como no obtenidos) [24 CFR 5.609(b)(8)].
Niño en acogida o adulto en acogida	Se excluyen los ingresos de todas las fuentes (tanto ganados como no obtenidos) [24 CFR 5.609(b)(8)].
Cabeza, cónyuge o cojefe Otros miembros adultos de la familia	Se incluyen todas las fuentes de ingresos que no estén específicamente excluidas por la normativa [24 CFR 5.609(a)].
Categorías menores	Se excluye la renta del trabajo de los niños menores de 18 años [24 CFR 5.609(b)(3)]. Se incluyen todas las fuentes de ingresos no ganados, excepto aquellas específicamente excluidas por la normativa.
Estudiantes a tiempo completo de 18 años o más (no director, cónyuge ni cojefe)	Se excluyen los ingresos ganados que excedan la deducción por dependiente [24 CFR 5.609(b)(14)]. Se incluyen todas las fuentes de ingresos no ganados, excepto aquellas específicamente excluidas por la normativa.

Familiares Temporalmente Ausentes

Las normativas actuales que regulan los ingresos anuales no abordan específicamente a los familiares ausentes temporalmente. Las normativas tampoco definen "ausencia temporal" o "permanente" ni especifican un plazo asociado a una ausencia temporal frente a una permanente.

Política de ARHA

A menos que la normativa lo excluya específicamente, se contarán los ingresos de todos los familiares aprobados para vivir en la unidad, incluso si el familiar está temporalmente ausente.

Generalmente, una persona que esté o se espera que esté ausente de la unidad asistida durante 180 días consecutivos o menos se considera ausente temporalmente y sigue siendo considerada un familiar. Generalmente, una persona que esté o se espera que esté ausente de la unidad asistida durante más de 180 días consecutivos se considera ausente permanentemente y ya no es familiar. A continuación se discuten las excepciones a esta

política general.

Estudiantes ausentes

Política de ARHA

Cuando alguien que ha sido considerado miembro de la familia asiste a la escuela fuera de casa, la persona seguirá siendo considerada miembro de la familia a menos que la ARHA disponga de información que indique que el estudiante ha establecido un hogar separado, o la familia declare que el estudiante ha establecido un hogar separado.

Ausencias debidas a la colocación en acogida

Los niños que están temporalmente ausentes del hogar como resultado de su colocación en acogida (según confirma la agencia estatal de bienestar infantil) se consideran miembros de la familia [24 CFR 5.403].

Política de ARHA

Si un menor ha sido colocado en acogida, la ARHA verificará con la agencia correspondiente si y cuándo se espera que el menor sea devuelto al hogar. A menos que la agencia confirme que el menor ha sido retirado permanentemente del hogar, el menor seguirá contándose como miembro de la familia.

Ausente Cabeza, Cónyuge o Cojefe

Política de ARHA

Un jefe empleado, cónyuge o cojefe ausente de la unidad más de 180 días consecutivos por empleo seguirá siendo considerado un miembro de la familia.

Familiares confinados por motivos médicos

Si un familiar está confinado de forma permanente en una residencia u hospital, las PHAs pueden determinar que esa persona ya no forma parte del hogar asistido y que los ingresos de esa persona no se cuentan [New PH OCC GB, *Income Determinations*, p. 12].

Política de ARHA

La ARHA solicitará la verificación a un profesional médico responsable y utilizará esta determinación. Si el profesional médico responsable no puede aportar una determinación, generalmente se considerará que la persona está ausente temporalmente. La familia puede presentar pruebas de que el miembro está confinado de forma permanente y solicitar que la persona no sea considerada un familiar.

Cuando una persona que ha sido contada como miembro de la familia es declarada ausente de forma permanente, la familia solo tiene derecho a la deducción por gastos médicos si el jefe restante, cónyuge o cojefe califica como persona mayor o con discapacidad.

Custodia compartida de los hijos

Política de ARHA

Los dependientes sujetos a un acuerdo de custodia compartida serán considerados miembros de la familia si viven con la familia solicitante o participante el 50 por ciento o más del tiempo.

Cuando más de un solicitante o familia asistida (independientemente del programa) reclama a los mismos dependientes que miembros de la familia, la familia con custodia principal en el momento del examen o reexamen inicial podrá reclamar a los dependientes. Si hay una disputa sobre qué familia debe reclamarlos, la ARHA tomará la decisión basándose en documentos disponibles como órdenes judiciales, una declaración de la renta del IRS que muestre qué familia ha reclamado al niño a efectos fiscales, registros escolares u otra documentación creíble. Cuidadores de un niño

Política de ARHA

La aprobación de un cuidador queda a discreción de la ARHA y está sujeta a los criterios de selección de la ARHA. Si ni un progenitor ni un tutor designado permanecen en un hogar recibiendo asistencia, la ARHA tomará las siguientes medidas.

Si una agencia responsable ha determinado que otro adulto debe ser incorporado a la unidad asistida para cuidar a un menor por un periodo indefinido, el cuidador designado no será considerado miembro de la familia hasta que se determine la custodia o la tutela legal.

Si un cuidador ha asumido la responsabilidad de un menor sin la intervención de una agencia responsable ni la cesión formal de custodia o tutela legal, el cuidador será tratado como visitante durante 90 días. Tras transcurrir los 90 días, el cuidador será considerado un miembro de la familia a menos que se proporcione información que confirme que su papel es temporal. En tales casos, la ARHA ampliará el estatus del cuidador como visitante elegible.

En cualquier momento en que la custodia o tutela legalmente se haya otorgado a un cuidador, el contrato de arrendamiento será transferido al cuidador.

Durante cualquier periodo en que un cuidador se considere visitante, los ingresos del cuidador no se cuentan como ingresos anuales y el cuidador no califica a la familia para ninguna deducción de ingresos.

6-I.C. CALCULANDO LA RENTA ANUAL

La metodología utilizada para calcular el ingreso varía según si se calcula el ingreso en la ocupación inicial, el reexamen provisional o el reexamen anual. Sin embargo, siempre se espera que los ingresos por activos sean independientemente del tipo de certificación.

Anticipando ingresos anuales [24 CFR 5.609(c)(1)]

En la ocupación inicial y para una reevaluación provisional de los ingresos familiares, la PHA está obligada a utilizar los ingresos previstos (ingresos actuales) para el próximo periodo de 12 meses posterior a la nueva admisión o reexamen provisional. Las políticas relacionadas con la verificación de ingresos se encuentran en el Capítulo 7.

Política de ARHA

Cuando la ARHA no puede anticipar fácilmente los ingresos basándose en las circunstancias actuales (por ejemplo, en caso de empleo temporal, esporádico o variable,

empleo estacional, horario laboral inestable o sospecha de fraude), la ARHA revisará y analizará datos históricos para detectar patrones de empleo, prestaciones pagadas y recepción de otros ingresos, y utilizará los resultados de este análisis para establecer los ingresos anuales.

Siempre que las circunstancias actuales no se utilicen para proyectar ingresos anuales, se documentará en el expediente una justificación clara para la decisión. En todos estos casos, la familia puede presentar información y documentación a la ARHA para demostrar por qué el patrón histórico no representa los ingresos previstos de la familia.

En todos los casos, el expediente familiar se documentará con un registro claro del motivo de la decisión y se dejará un registro de auditoría claro sobre cómo anualizó la ARHA los ingresos proyectados.

Cambios conocidos en los ingresos

Si la ARHA verifica un aumento o disminución de ingresos en la admisión o en la reevaluación provisional, se proyectará el ingreso anual aplicando cada importe de ingresos a la parte correspondiente del periodo de 12 meses.

Ejemplo: Un empleador informa que un empleado a tiempo completo que ha estado recibiendo 8 \$/hora comenzará a recibir 8,25 \$/hora en la octava semana después de la fecha de entrada en vigor de la nueva admisión o reexamen provisional. En tal caso, la ARHA calculará los ingresos anuales de la siguiente manera: $(8 \text{ \$/hora} \times 40 \text{ horas} \times 7 \text{ semanas}) + (8,25 \text{ \$} \times 40 \text{ horas} \times 45 \text{ semanas})$.

La familia puede presentar información que demuestre que implementar un cambio antes de su fecha de entrada en vigor supondría una dificultad para la familia. En tales casos, la ARHA calculará los ingresos anuales en función de las circunstancias actuales y luego, si el cambio en los ingresos requiere que la ARHA realice una reevaluación provisional, realizará una reevaluación provisional conforme a la política de la ARHA en el Capítulo 9.

Cálculo de ingresos anuales en el reexamen anual [24 CFR.609(c)(2); Aviso PIH 2023-27]

En la reexaminación anual, salvo cuando la PHA utiliza una determinación simplificada de ingresos, las PHA deben primero determinar los ingresos de la familia para el periodo de 12 meses anteriores y utilizar esta cantidad como ingreso familiar para los reexámenes anuales; sin embargo, deben realizarse ajustes para reflejar los ingresos actuales. Cualquier cambio de ingresos desde la última revisión anual de la familia, incluidos aquellos que no hayan alcanzado el umbral para tramitar una reevaluación provisional de los ingresos familiares de acuerdo con las políticas de la PHA en el Capítulo 9 y las regulaciones del HUD, deben ser considerados. Sin embargo, si no ha habido cambios en los ingresos, entonces la cantidad calculada para el periodo anterior de 12 meses es la que se utilizará para determinar el alquiler de la familia. Las políticas relacionadas con la realización de reexámenes anuales se encuentran en el Capítulo 9.

INGRESOS OBTENIDOS DE 6

D.I.

Salarios y compensación relacionada [24 CFR 5.609(a); Aviso PIH 2023-27]

ARHA

Unlimited copies may be made for internal use.

Page 6-7

ACOP-DRAFT 7/26

Los ingresos ganados de cada miembro de la familia que tenga 18 años o más, o que sea cabeza de familia o cónyuge/cojefe independientemente de la edad, se incluyen en la renta anual. Los ingresos recibidos como jornalero o trabajador temporal también se incluyen en la renta anual, incluso si la fuente, fecha o importe de los ingresos varían [24 CFR 5.609 (b)(24)].

Ingresos del trabajo significa ingresos o ganancias procedentes de salarios, propinas, sueldos, otras compensaciones de empleados e ingresos netos por trabajo autónomo. Los ingresos del trabajo no incluyen ninguna pensión ni anualidad, pagos de transferencia (es decir, pagos realizados o ingresos recibidos en los que no se pagan bienes o servicios, como asistencia social, seguridad social y subvenciones gubernamentales para ciertos beneficios), ni ningún beneficio en efectivo o en especie [24 CFR 5.100].

Un *jornalero* se define como una persona contratada y pagada día a día sin un acuerdo de que la persona sea contratada o vuelva a trabajar en el futuro [24 CFR 5.603(b)]. Los ingresos obtenidos como jornalero no se consideran ingresos no recurrentes.

Un *trabajador temporal* se define como una persona contratada para un puesto temporal (por ejemplo, para el cual el periodo habitual de empleo es de seis meses o menos) y el empleo comienza aproximadamente en la misma época cada año (como verano o invierno). Normalmente, la persona es contratada para atender demandas estacionales que surgen para el empleador o la industria en particular [24 CFR 5.603(b)]. Algunos ejemplos de trabajo estacional incluyen empleos limitados a festivales o temporadas agrícolas. El trabajo temporal puede incluir, pero no se limita a, empleo como socorrista, vendedor de estadios de béisbol o conductor de quitanieves [Aviso PIH 2023-27]. Los ingresos obtenidos como trabajador temporal no se consideran ingresos no recurrentes.

Política de ARHA

La ARHA incluirá en los ingresos anuales la totalidad, antes de cualquier deducción de nómina, de salarios y nóminas, pago de horas extra, comisiones, tasas, propinas y bonificaciones, y otras compensaciones.

Para las personas que reciben regularmente bonificaciones o comisiones, la ARHA verificará y luego promediará las cantidades recibidas durante los dos años previos a la admisión o reexamen. Si solo se dispone de un historial de un año, la ARHA utilizará las cantidades del año anterior. En cualquier caso, la familia puede proporcionar, y la ARHA considerará, una justificación creíble para no utilizar este historial para anticipar futuros bonos o comisiones. Si un nuevo empleado aún no ha recibido ninguna prima o comisione, la ARHA contará únicamente la cantidad estimada por el empleador. El expediente será documentado adecuadamente.

Paga militar

Se cuentan todos los pagos regulares, especiales y asignaciones de un miembro de las Fuerzas Armadas, excepto el pago especial a un familiar que sirva en las Fuerzas Armadas y que esté expuesto a fuego hostil [24 CFR 5.609(b)(11)]. *Ganancias de un menor* [24 CFR 5.609(b)(3)]

Un menor es un miembro de la familia, distinto del cabeza de familia o cónyuge, que tiene menos de 18 años. Los ingresos laborales obtenidos por menores no se incluyen en la renta anual. Se incluyen todas las demás fuentes de ingresos no ganados, excepto aquellas específicamente excluidas por la normativa.

Ingresos del trabajo de estudiantes a tiempo completo [24 CFR 5.609(b)(14)]

Los ingresos obtenidos por un estudiante dependiente a tiempo completo que excedan la cantidad de la deducción dependiente se excluyen de la renta anual. Se incluyen todas las fuentes de ingresos no ganados, excepto aquellas específicamente excluidas por la normativa.

Un familiar que no sea el jefe de familia o el cónyuge/cojefe se considera estudiante a tiempo completo si asiste a la escuela o formación profesional a tiempo completo [24 CFR 5.603(b)]. El estatus de estudiante a tiempo completo se define por la institución educativa o profesional a la que asiste el estudiante [New PH OCC GB, *Requisitos de arrendamiento*, p. 5].

6-ES DECIR, EXCLUSIÓN POR INGRESOS DEL TRABAJO [24 CFR 960.255; Simplificación de la regla final (SFR) Registro Federal 8/3/16; Aviso PIH 2023-27]

HOTMA eliminó la autoridad legal para el EID. El EID caducará el 1 de enero de 2026.

Bajo ninguna circunstancia el periodo de exclusión de un familiar continuará después del 1 de enero de 2026.

6-I.F. INGRESOS POR EMPRESAS Y AUTÓNOMOS [24 CFR 5.609(b)(28); Aviso PIH 2023-27]

El ingreso anual incluye "ingresos netos procedentes de la gestión de un negocio o profesión. *El beneficio neto* es el ingreso bruto menos los gastos empresariales que permiten que el negocio funcione. *El ingreso bruto* es la cantidad de ingresos recibidos por la empresa, antes de la deducción de los gastos empresariales.

Los gastos por expansión empresarial o amortización de deuda de capital no pueden utilizarse como deducciones para determinar el beneficio neto. Se puede deducir una deducción por depreciación de activos utilizados en una empresa o profesión, basada en la depreciación lineal, según lo previsto en las normativas del Servicio de Impuestos Internos. Cualquier retirada de efectivo o activos de la operación de un negocio o profesión se incluirá en los ingresos, salvo en la medida en que la retirada sea el reembolso de efectivo o activos invertidos en la operación por la familia."

Política de ARHA

Para determinar los gastos empresariales que pueden deducirse de los ingresos brutos, la ARHA utilizará las normas actuales aplicables del Servicio de Impuestos Internos (IRS) para determinar los gastos empresariales permitidos [véase la Publicación 535 del IRS], a menos que un tema sea abordado por las regulaciones o directrices del HUD tal como se describe aquí.

Contratistas independientes

Los ingresos recibidos como contratista independiente se incluyen en los ingresos anuales, incluso si la fuente, fecha o importe de los ingresos varían [24 CFR 2.609 (b)(24)].

Un *contratista independiente* se define como una persona que califica como contratista independiente en lugar de empleado conforme a los requisitos del impuesto federal sobre la renta

del Código de Rentas Internas y cuyos ingresos están, en consecuencia, sujetos al Impuesto por Autónomos. En general, un individuo es contratista independiente si el pagador tiene derecho a controlar o dirigir únicamente el resultado del trabajo y no lo que se hará ni cómo se hará [24 CFR 5.603(b)]. Esto puede incluir a personas como proveedores externos de servicios de reparto y transporte y "trabajadores de trabajos puntuales" como canguros, jardineros, conductores de transporte compartido y personas de limpieza. Los ingresos obtenidos como contratista independiente no se consideran ingresos no recurrentes.

Expansión empresarial

Las normativas del HUD no permiten que la PHA desconte de los ingresos brutos los gastos para la expansión del negocio.

Política de ARHA

La expansión empresarial se define como cualquier gasto de capital realizado para añadir nuevas actividades, ampliar las instalaciones actuales o operar el negocio en ubicaciones adicionales. Por ejemplo, la compra de una máquina de limpieza de calles por parte de una empresa de construcción con el propósito de añadir la limpieza de calles a los servicios ofrecidos por la empresa se consideraría una expansión empresarial. De manera similar, la compra de una propiedad por parte de una empresa de cuidado capilar para abrir en una segunda ubicación se consideraría una expansión empresarial.

Endeudamiento de capital

Las regulaciones del HUD no permiten a la PHA deducir de los ingresos brutos la amortización de la deuda de capital.

Política de ARHA

La deuda de capital se define como la parte principal del pago sobre un activo de capital como terrenos, edificios y maquinaria. Esto significa que la ARHA permitirá como gasto empresarial intereses de negocio, pero no principal, pagados sobre la deuda de capital.

Ingresos negativos de la empresa

Si el ingreso neto de una empresa es negativo, ningún ingreso empresarial se incluirá en la renta anual; una cantidad negativa no se utilizará para compensar otros ingresos familiares.

Retirada de efectivo o activos de una empresa

Las normativas del HUD exigen que la PHA incluya en los ingresos anuales la retirada de efectivo o activos de la operación de un negocio o profesión, salvo que la retirada reembolse a un miembro de la familia por efectivo o activos invertidos en el negocio por la familia.

Política de ARHA

Las inversiones aceptables en un negocio incluyen préstamos en efectivo y aportaciones de activos o equipos. Por ejemplo, si un miembro de una familia asistida proporcionó un préstamo inicial de 2.000 dólares para ayudar a un negocio a arrancar, la ARHA no contará como ingresos ningún retiro del negocio hasta el importe de este préstamo hasta que se haya devuelto el préstamo. Las inversiones no incluyen el valor del trabajo aportado al negocio sin compensación.

Negocios copropiedad

Política de ARHA

Si un negocio es copropiedad con alguien ajeno a la familia, la familia debe documentar la parte del negocio que posee. Si la parte de la familia en los ingresos es menor que su parte de propiedad, la familia debe documentar las razones de la diferencia.

Activos propiedad de una entidad empresarial

Si una entidad empresarial (por ejemplo, una sociedad de responsabilidad limitada o una sociedad limitada) posee el activo, entonces el activo de la familia es su participación en el negocio, no una parte de los activos del negocio. Sin embargo, si la familia posee los activos a su nombre (por ejemplo, posee un tercio de un restaurante) en lugar de a nombre de una entidad empresarial, entonces el valor porcentual del activo que posee la familia es lo que se cuenta para los activos netos familiares (por ejemplo, un tercio del valor del restaurante) [Aviso PIH 2023-27].

6-I.G. ASISTENCIA FINANCIERA PARA ESTUDIANTES [24 CFR 5.609(b)(9)]

Las normativas distinguen entre dos categorías de ayuda financiera para estudiantes pagados tanto a estudiantes a tiempo completo como a tiempo parcial. La primera categoría es cualquier ayuda a estudiantes bajo la sección 479B de la Ley de Educación Superior de 1965 (Título IV

de la HEA), que debe ser excluida de los ingresos anuales de la familia [24 CFR 5.609(b)(9)(i)].

Ejemplos de asistencia bajo el título IV de la HEA incluyen:

- Becas federales Pell;
- Subvenciones para la Formación de Profesores en Educación Universitaria y Superior (TEACH);
- Programas Federales de Trabajo Estudio;
- Préstamos federales Perkins;
- Ingresos obtenidos en programas de empleo y formación bajo la sección 134 de la Ley de Innovación y Oportunidad en la Fuerza Laboral (WIOA); o
- Programas de asistencia estudiantil de la Oficina de Asuntos Indígenas/Educación
 - La Subvención Tribal para la Educación Superior
 - Programa de Subvenciones para Universidades o Colegios Controlados por Tribus

La segunda categoría son cualquier otra cantidad de subvención, beca u otra ayuda que una persona reciba por los costes reales cubiertos por el instituto de educación superior (no excluidos por las exclusiones de ingresos federalmente obligatorias) [24 CFR 5.609(b)(9)(ii)].

Otras ayudas financieras estudiantiles recibidas por el estudiante que, ya sea por sí solas o en combinación con la ayuda de la HEA, superen los costes reales cubiertos se incluyen en los ingresos.

Los costes reales cubiertos se definen como los costes reales de:

- Matrícula, libros y materiales;
 - Incluyendo materiales y equipos para apoyar a estudiantes con dificultades de aprendizaje u otras discapacidades
- Alojamiento y comida; y
- Otras tasas requeridas y cargadas al estudiante por la institución educativa. Para un estudiante que no es el jefe de familia ni cónyuge/co-responsable, los costes reales cubiertos también incluyen los costes razonables y reales de la vivienda mientras asiste a la institución de educación superior y no reside en una unidad asistida.

Además, para poder cumplir, la otra ayuda financiera para estudiantes debe ser expresamente:

- Para la matrícula, libros, materiales, alojamiento y manutención, u otras tasas exigidas y cobradas al estudiante por la institución educativa;
- Para ayudar a un estudiante con los costes de la educación superior; o
- Para ayudar a un estudiante que no sea el jefe de familia o cónyuge con los costes razonables y reales de la vivienda mientras asiste a la institución educativa y no reside en una unidad asistida.

La ayuda financiera del estudiante puede pagarse directamente al estudiante o a la institución educativa en nombre del estudiante. Sin embargo, cualquier ayuda financiera pagada al

estudiante debe ser verificada por la PHA.

La ayuda financiera debe ser una subvención o beca recibida de:

- El gobierno federal;
- Un estado (incluidos territorios de EE. UU.), un gobierno tribal o local;
- Una fundación privada registrada como organización sin ánimo de lucro bajo el 26 U.S.C. 501(c)(3);
- Una entidad empresarial (como corporación, sociedad colectiva, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad limitada, empresa conjunta, fideicomiso empresarial, corporación de utilidad pública o entidad sin ánimo de lucro); o
- Una institución de educación superior. La

ayuda financiera para estudiantes no incluye:

- apoyo financiero proporcionado al estudiante en forma de una tasa por servicios prestados (por ejemplo, un trabajo de estudio o una beca docente que no está excluida por la sección 479B de la Ley de Educación Superior (HEA));
- Regalos, incluidos regalos de familiares o amigos; o
- Cualquier cantidad de la beca o subvención que, ya sea por sí sola o en combinación con la ayuda excluida por la ley de educación superior, supere los costes reales cubiertos por el estudiante.

Cálculo de ingresos de la asistencia financiera estudiantil [Hoja de recursos de ayuda financiera estudiantil HOTMA; Aviso PIH 2023-27]

La fórmula para calcular la cantidad de otras ayudas financieras estudiantiles excluidas de los ingresos siempre comienza con deducir la ayuda recibida bajo el 479B de la HEA del total de los costes reales cubiertos, porque la ayuda 479B está destinada a cubrir los costes reales cubiertos por el estudiante. Cuando un estudiante recibe asistencia tanto del Título IV de la HEA como de otras fuentes, la ayuda recibida bajo el Título IV de la HEA debe aplicarse primero a los costes reales cubiertos del estudiante y luego otra ayuda financiera estudiantil a cualquier coste real cubierto restante. Una vez cubiertos los costes reales, cualquier ayuda financiera restante para estudiantes se considera ingresos.

Política de ARHA

Si el estudiante no recibe ninguna ayuda bajo el Título IV de la HEA pero sí recibe asistencia de otra fuente, la ARHA calculará primero los costes reales cubiertos para el estudiante de acuerdo con 24 CFR 5.609(b)(ii). La ARHA restará entonces el importe total de la ayuda financiera del estudiante de los costes reales cubiertos por el estudiante. La ARHA incluirá cualquier cantidad de ayuda financiera que exceda los costes reales cubiertos por el estudiante en los ingresos anuales de la familia.

Ejemplo 1

- Costes reales cubiertos: 20.000 dólares
- Otras ayudas económicas para estudiantes: 25.000 dólares

- Ingresos excluidos: 20.000 \$ (25.000 \$ en ayuda financiera - 20.000 dólares en costes reales cubiertos)
- Ingresos incluidos: 5.000 \$

Cuando un estudiante recibe asistencia tanto del Título IV de la HEA como de otras fuentes, la ARHA calculará primero los costes reales cubiertos para el estudiante de acuerdo con 24 CFR 5.609(b)(ii). La ayuda recibida bajo el Título IV de la HEA se aplicará primero a los costes reales cubiertos por el estudiante y luego la otra ayuda financiera estudiantil se aplicará a cualquier coste real cubierto restante.

Si la cantidad de ayuda excluida bajo el Título IV de la HEA es igual o superior a los costes reales cubiertos, ninguna de las ayudas incluidas en otras "ayudas financieras para estudiantes" quedaría excluida de los ingresos.

Ejemplo 2

- Costes reales cubiertos: 25.000 \$
- Asistencia HEA del Título IV: 26.000 \$
- La asistencia de la HEA del Título IV cubre la totalidad de los costes reales cubiertos por los estudiantes.
- Otras ayudas financieras para estudiantes: 5.000 \$
- Ingresos excluidos: La ayuda completa de la HEA del Título IV de 26.000 dólares
- Ingresos incluidos: Todas las demás ayudas financieras de 5.000 \$ Si la cantidad de ayuda excluida bajo el Título IV de la HEA es inferior a los costes reales cubiertos, la ARHA excluirá la cantidad de otras ayudas financieras estudiantiles hasta el importe de los costes reales cubiertos restantes.

Ejemplo 3

- Costes reales cubiertos: 22.000 \$
- Asistencia HEA del Título IV: 15.000 dólares
- La cantidad restante no cubierta por la asistencia HEA del Título IV es de 7.000 \$ (22.000 \$ en costes reales cubiertos - 15.000 \$ en asistencia HEA del Título IV).
- Otras ayudas financieras para estudiantes: 5.000 \$
- 7.000 dólares en costes reales cubiertos restantes - 5.000 dólares en otras ayudas financieras
- Ingresos excluidos: 15.000 dólares totales de la Asistencia HEA del Título IV + 5.000 dólares en otras ayudas financieras
- Ingresos incluidos: 0 \$

Ejemplo 4

- Costes reales cubiertos: 18.000 \$
- Asistencia HEA del Título IV: 15.000 \$
- La cantidad restante no cubierta por la ayuda HEA del Título IV es 3.000 dólares (18.000 dólares en costes reales cubiertos - 15.000 dólares en asistencia HEA del Título IV)
- Otras ayudas financieras para estudiantes: 5.000 \$
- Cuando se solicita otra ayuda financiera para estudiantes, la asistencia supera los costes reales cubiertos en 2.000 dólares (3.000 dólares en costes reales cubiertos - 5.000 dólares en otras ayudas financieras).
- Ingresos incluidos: 2.000 \$ (la cantidad por la que la ayuda financiera supera los costes reales cubiertos por el estudiante).

Pagos periódicos 6-I.H. [Aviso PIH 2023-27]

Los pagos periódicos son formas de ingresos recibidos de forma regular.

Los ingresos que no se repitan más allá del año siguiente (es decir, los 12 meses posteriores a la fecha de entrada en vigor de la certificación), según la información proporcionada por la familia, se consideran ingresos no recurrentes y se excluyen de los ingresos anuales. Los ingresos que tienen una fecha de finalización concreta y no se repetirán más allá del año siguiente quedan excluidos de los ingresos anuales de la familia porque son ingresos no recurrentes. Por ejemplo, una familia recibe ingresos de un programa de renta garantizada en su ciudad que tiene una fecha de inicio y fin definidas. Aunque el ingreso garantizado se repetirá el año siguiente, terminará antes de la próxima revisión anual de la familia. Estos ingresos están completamente excluidos de los ingresos anuales.

Sin embargo, esto no incluye los ingresos por desempleo ni otros tipos de pagos periódicos que se reciben a intervalos regulares (como semanales, mensuales o anuales). Los ingresos por desempleo y otros tipos de pagos periódicos no se consideran ingresos no recurrentes, salvo que estén explícitamente excluidos de los ingresos según el 25 CFR 5.609(b), por lo que se incluyen en la renta anual.

Los pagos y acuerdos de seguros por pérdidas personales o de propiedad, incluyendo pero no limitados a pagos bajo seguro de salud, seguro de vehículos y compensación laboral, quedan excluidos de los ingresos anuales. Cualquier compensación laboral siempre queda excluida de los ingresos anuales, independientemente de la frecuencia o duración de los pagos.

Pagos únicos por el inicio retrasado de un pago periódico [24 CFR 5.609(b)(16)]

Se excluyen de los ingresos anuales los importes periódicos diferidos de los beneficios de Seguridad Suplementaria (SSI) y de la Seguridad Social que se reciben en una suma global o en cantidades mensuales prospectivas, o cualquier prestación por discapacidad diferida del Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) que se reciba en una suma global o en cantidades mensuales prospectivas, que se excluyen de los ingresos anuales.

Política de ARHA

La ARHA incluirá en los ingresos anuales los sumas globales recibidas como resultado de retrasos en el procesamiento de pagos periódicos (distintos de aquellos específicamente excluidos por la normativa), como la asistencia por desempleo o asistencia social.

Cuando se recibe un pago de inicio retrasado que debe incluirse y la familia lo reporta durante el periodo en que la ARHA está tramitando una revisión anual, la ARHA ajustará retroactivamente el alquiler de la familia para el periodo que se pretendía cubrir el pago.

Si el pago por inicio retrasado se recibe fuera del tiempo en que la ARHA está tramitando una reevaluación anual, entonces la ARHA considerará si la cantidad cumple con el umbral para realizar una reevaluación provisional. De ser así, la ARHA realizará una interina conforme a las políticas de la ARHA en el Capítulo 9. Si no es así, la ARHA tendrá en cuenta la cantidad al tramitar la próxima recertificación anual de la familia. Cuentas de jubilación [24 CFR 5.609(b)(26); Aviso PIH 2023-27]

Los ingresos recibidos de cualquier cuenta bajo un plan de jubilación reconocido como tal por la Agencia Tributaria, incluidos los acuerdos individuales de jubilación (IRA), los planes de jubilación del empleador y los planes de jubilación para autónomos, no se consideran ingresos reales procedentes de activos.

Sin embargo, cualquier distribución de pagos periódicos desde dichas cuentas se incluye en los ingresos anuales en el momento en que la familia los recibe.

Un activo trasladado a una cuenta de jubilación que posee un miembro de la familia no se considera un activo vendido por menos del valor de mercado justo.

Prestaciones de la Seguridad Social [Aviso PIH 2023-27]

La PHA está obligada a utilizar la cantidad bruta de la prestación para calcular los ingresos anuales procedentes de las prestaciones de la Seguridad Social.

Cada año, en octubre, la Administración de la Seguridad Social (SSA) anuncia el ajuste por coste de la vida (COLA), por el cual se ajustan los beneficios federales de la Seguridad Social y del SSI para reflejar el aumento, si lo hay, en el coste de la vida. El COLA federal no se aplica a las prestaciones por discapacidad pagadas por el estado. A partir del día siguiente al anuncio del COLA, las PHA deben tener en cuenta el COLA al determinar los ingresos anuales de la Seguridad Social y del SSI para todos los exámenes anuales y revisiones provisionales de ingresos familiares que aún no se hayan completado y que entrarán en vigor el 1 de enero o más tarde del año siguiente [Aviso PIH 2023-27]. Cuando se embargan las prestaciones de un familiar para pagar restituciones, manutención infantil, deudas fiscales, préstamos estudiantiles u otras deudas, la PHA debe utilizar la cantidad bruta de los ingresos anteriores a la reducción para determinar los ingresos anuales de la familia.

Política de ARHA

El ingreso anual incluye "todas las cantidades recibidas", no la cantidad que una familia pueda tener derecho legal a recibir pero que no recibe. Cuando la SSA paga en exceso a una persona, lo que resulta en una retención o deducción de su importe de la prestación hasta que se pague en su totalidad, la ARHA debe utilizar la cantidad reducida de la

prestación tras deducir solo la cantidad de la retención del pago en exceso de la cantidad bruta de la prestación.

Pensión alimenticia y manutención infantil [Aviso PIH 2023-27]

El ingreso anual incluye todas las cantidades recibidas, no la cantidad que una familia puede tener derecho legal a recibir pero no recibió. Por tanto, los ingresos de manutención o pensión alimenticia de una familia deben basarse en los pagos recibidos, no en las cantidades que la familia tiene derecho a recibir según cualquier orden judicial o de agencia. Una copia de un orden judicial u otro acuerdo de pago por escrito por sí sola puede no ser suficiente para verificar las cantidades recibidas por una familia.

Política de ARHA

La ARHA contará todos los pagos regulares de pensión alimenticia o manutención de los hijos otorgados como parte de un acuerdo de divorcio o separación, a menos que la familia lo certifique y la ARHA verifique que los pagos no se están realizando.

La familia reclama que no se reciben pagos: Para verificar que no se están realizando pagos, la ARHA revisará los pagos de manutención infantil de los últimos tres meses. Si no se han realizado pagos en los últimos tres meses y no hay pagos únicos, la ARHA no incluirá la pensión alimenticia ni la manutención infantil en los ingresos anuales.

Pagos recibidos: Si los pagos se realizan regularmente, la ARHA utilizará la cantidad recibida durante los últimos 12 meses (excluyendo cualquier suma global recibida). Si se han realizado pagos por un periodo inferior a 12 meses, la ARHA promediará todos los pagos realizados.

Pagos únicos: En la nueva admisión o recertificación provisional, si se han realizado pagos globales en los últimos 12 meses, la ARHA determinará la probabilidad de que la familia reciba otro pago similar en los próximos 12 meses antes de decidir si esta cantidad se incluirá o no en el cálculo de los ingresos anuales.

Si la ARHA determina y puede verificar adecuadamente que la familia probablemente no recibirá un pago similar, entonces la cantidad no se tendrá en cuenta al proyectar el ingreso anual.

Si la ARHA determina que es probable que la familia reciba un pago similar y puede verificarlo adecuadamente, la cantidad se incluirá al proyectar los ingresos anuales.

6 INGRESOS NO RECURRENTE DE I.I. [24 CFR 5.609(b)(24) y Aviso PIH 2023-27]

Los ingresos no recurrentes, que son ingresos que no se repetirán más allá del año siguiente (por ejemplo, 12 meses después de la fecha de entrada en vigor de la certificación) según la información proporcionada por la familia, se excluyen de los ingresos anuales. La PHA puede aceptar una autocertificación de la familia que indique que los ingresos no se repetirán en el año siguiente. Consulte el Capítulo 7 para las pólizas de la PHA relacionadas con la verificación de ingresos no recurrentes.

Los ingresos recibidos como contratista independiente, jornalero o trabajador temporal no se excluyen de los ingresos como ingresos no recurrentes, aunque la fuente, fecha o importe de los

ingresos varíen.

Los ingresos que tengan una fecha de finalización concreta y que no se repitan más allá del año siguiente durante el próximo periodo de reexamen anual de la familia serán excluidos de los ingresos anuales de la familia como ingresos no recurrentes. Esta exclusión no incluye los ingresos por desempleo ni otros tipos de pagos periódicos que se reciben a intervalos regulares (como semanales, mensuales o anuales).

Los importes de ingresos excluidos en esta categoría pueden incluir, pero no se limitan a:

- Pagos no recurrentes realizados a la familia o a un tercero en nombre de la familia para ayudar con los servicios;
- Pagos por prevención de desahucios;
- Depósitos de seguridad para asegurar vivienda;
- Pagos por la participación en estudios de investigación (dependiendo de la duración); y
- Pagos generales únicos recibidos por o en nombre de la familia.

Los ingresos no recurrentes que están excluidos según la normativa incluyen:

- Pagos de la Oficina del Censo de EE. UU. por empleo (relacionado con censos decenales o la Encuesta de la Comunidad Americana) que no dure más de 180 días y que no culmine en empleo permanente [24 CFR 5.609(b)(24)(i)].
- Pagos directos federales o estatales destinados a estímulo o recuperación económica [24 CFR 5.609(b)(24)(ii)].
- Cantidades recibidas directamente por la familia como resultado de créditos fiscales reembolsables estatales o devoluciones estatales o federales en el momento en que se reciben [24 CFR 5.609(b)(24)(iii) y (iv)].
- Regalos para festividades, cumpleaños u otros eventos o hitos importantes de la vida (por ejemplo, regalos de boda, baby showers, aniversarios) [24 CFR 5.609(b)(24)(v)].
- Donaciones no monetarias en especie, como alimentos, ropa o artículos de higiene, recibidas de un banco de alimentos u organización similar [24 CFR 5.609(b)(24)(vi)]. Al calcular la renta anual, las PHAs tienen prohibido asignar valor monetario a las donaciones en especie no monetarias recibidas por la familia [Aviso PIH 2023-27]. Las donaciones en especie no recurrentes ni monetarias de amigos y familiares quedan excluidas como ingresos no recurrentes. Sin embargo, se incluye el valor de las donaciones regulares en especie (como el valor de los alimentos) recibidas por amigos y familiares. Adiciones en suma global a los bienes netos familiares, incluyendo pero no limitado a ganancias de lotería u otros concursos [24 CFR 5.609(b)(24)(vii)].

6-I.J. ASISTENCIA SOCIAL

Resumen

La asistencia social se cuenta en los ingresos anuales. La asistencia social incluye la Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF) y cualquier pago a individuos o familias basados en la necesidad que se realice a través de programas financiados por separado o conjuntamente por gobiernos federales, estatales o locales.

Sanciones que resultan en la reducción de las prestaciones sociales [24 CFR 5.615]

La PHA debe realizar un cálculo especial de los ingresos anuales cuando la agencia de bienestar impone ciertas sanciones a ciertas familias. El texto completo del reglamento en 24 CFR 5.615 se proporciona como Anexo 6-3. Los requisitos se resumen a continuación. Esta regla solo se aplica si una familia recibía ayuda en el momento en que se impuso la sanción.

Familias cubiertas

Las familias cubiertas por el 24 CFR 5.615 son aquellas "que reciben asistencia social u otros beneficios de asistencia pública ('beneficios sociales') de una agencia estatal u otra agencia pública ('agencia de bienestar') bajo un programa para el cual la ley federal, estatal o local exige que un miembro de la familia participe en un programa de autosuficiencia económica como condición para dicha asistencia" [24 CFR 5.615(b)]

Ingreso imputado

Cuando una agencia de bienestar impone una sanción que reduce los ingresos sociales de una familia porque la familia comete fraude o no cumple con el programa de autosuficiencia económica o el requisito de actividades laborales de la agencia, la PHA debe incluir en la renta anual los ingresos "imputados" de asistencia social. La PHA debe solicitar que la agencia de bienestar proporcione la razón de la reducción de los beneficios y la cantidad de la reducción de los beneficios. La renta social imputada es la cantidad por la que se redujeron las prestaciones como resultado de la sanción.

Este requisito no se aplica a reducciones en las prestaciones sociales: (1) al expirar el plazo de por vida u otro plazo en el pago de prestaciones, (2) si un familiar no puede encontrar empleo aunque haya cumplido con los requisitos de autosuficiencia económica o actividades laborales de la agencia de bienestar, o (3) porque un familiar no ha cumplido con otros requisitos de la agencia de bienestar social [24 CFR 5.615(b)(2)].

Compensaciones

La cantidad de los ingresos sociales imputados se compensa por la cantidad de ingresos adicionales que la familia empieza a recibir tras la imposición de la sanción. Cuando la renta adicional es igual o superior a la renta imputada por asistencia social, la renta imputada se reduce a cero [24 CFR 5.615(c)(4)].

6-I.K. PAGOS ESTATALES PARA PERMITIR QUE PERSONAS CON DISCAPACIDAD VIVAN EN CASA [24 CFR 5.609(b)(19)]

Se excluyen los pagos realizados o autorizados por una agencia estatal de Medicaid (incluida la entidad de atención gestionada) u otra agencia estatal o federal a una familia asistida para permitir que un miembro de la familia asistida con discapacidad resida en la unidad asistida de la familia.

Los pagos autorizados pueden incluir pagos a un miembro de la familia asistida a través de sistemas estatales de atención gestionada por Medicaid, otras agencias estatales, agencias federales u otras entidades autorizadas.

Los pagos deben recibirse por los servicios de cuidado que preste un familiar para permitir que otro miembro de la familia asistida con discapacidad resida en la unidad asistida de la familia. Los pagos a un familiar por servicios de cuidado de alguien que no sea miembro de la familia

asistida (como un familiar que reside en otro lugar) no quedan excluidos de los ingresos.

Además, si la agencia realiza pagos por servicios de cuidado al familiar para un familiar asistido y para una persona ajena a la familia asistida, solo los pagos atribuibles a los servicios de cuidado para el familiar asistido del cuidador quedarían excluidos de los ingresos.

Acuerdos de derechos civiles 6-I.L. [24 CFR 5.609(b)(25); Aviso FR 14/02/23]

Independientemente de cómo se estructure el acuerdo o la sentencia, los acuerdos o sentencias por derechos civiles, incluidos los acuerdos o sentencias por pago atrasado, quedan excluidos de los ingresos anuales. Esto puede incluir cantidades recibidas debido a litigios u otras acciones, como acuerdos de conciliación, acuerdos de cumplimiento voluntario, órdenes de consentimiento, otras formas de acuerdos de conciliación o órdenes administrativas o judiciales bajo la Ley de Vivienda Justa, el Título VI de la Ley de Derechos Civiles, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (Sección 504), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades o cualquier otra ley o requisito de derechos civiles o vivienda justa.

Aunque estas cantidades de acuerdos de derechos civiles o sentencias están excluidas de los ingresos, las cantidades del acuerdo o sentencia generalmente se contabilizarán para los activos netos familiares de la familia (por ejemplo, si los fondos se depositan en la cuenta de ahorros de la familia o en un fideicomiso revocable bajo el control de la familia o en algún otro activo que no esté excluido de la definición de *bienes* netos familiares). Los ingresos generados sobre el importe de la liquidación o sentencia después de que se hayan convertido en un activo neto familiar no se excluyen de los ingresos. Por ejemplo, si la familia recibió un acuerdo o un pago atrasado y depositó el dinero en una cuenta de ahorro con intereses, los intereses de esa cuenta serían ingresos en el momento en que se reciban los intereses.

Además, si un acuerdo o sentencia sobre derechos civiles incrementa los bienes netos familiares de la familia hasta superar el importe umbral publicado por el HUD de 54.898 dólares para 2027, entonces se imputará el ingreso a los bienes netos familiares conforme a 24 CFR 5.609(a)(2). Si la renta imputada, que HUD considera ingresos no ganados, aumenta la renta anual ajustada de la familia en un 10 por ciento o más, será necesaria una revisión provisional de los ingresos a menos que la suma a los bienes netos familiares ocurra dentro de los últimos tres meses del periodo de certificación de ingresos de la familia y la PHA o el propietario decida no realizar el examen.

6-I.M. EXCLUSIONES ADICIONALES DE LOS INGRESOS ANUALES [24 CFR 5.609(b); Aviso FR 31/01/2024]

Otras exclusiones contenidas en 24 CFR 5.609(b) y en el Aviso FR 31/1/2024 que no se han tratado anteriormente en este capítulo incluyen las siguientes:

- Pagos recibidos por el cuidado de niños o adultos en acogida o pagos estatales o tribales por parentesco o tutela [24 CFR 5.609(b)(4)].
- Pagos y acuerdos de seguros por pérdidas personales o materiales, incluyendo pero no limitándose a pagos a través de seguro de salud, seguro de vehículos de motor y compensación laboral [24 CFR 5.609(b)(5)]. Sin embargo, los pagos periódicos pagados a intervalos regulares (como semanales, mensuales o anuales) por un periodo superior a un año

que se reciben en lugar de salarios se incluyen en los ingresos anuales [Aviso PIH 2023-27].

- Cantidades recibidas por la familia que son específicamente para, o como reembolso, del coste de gastos sanitarios y de atención médica para cualquier miembro de la familia [24 CFR 5.609(b)(6)].
- Cualquier cantidad recuperada en cualquier acción civil o acuerdo basado en una reclamación por mala praxis, negligencia u otro incumplimiento del deber que se debe a un familiar derivado de la ley, que resultó en que un miembro de la familia quedara discapacitado [24 CFR 5.609(b)(7)].
- Ingresos y distribuciones de cualquier cuenta de ahorro educativo de Coverdell bajo la Sección 530 del Código de Rentas Internas de 1986 o cualquier programa de matrícula calificado bajo la Sección 529 de dicho Código [24 CFR 5.609(b)(10)].
- Ingresos obtenidos por contribuciones y distribuciones del gobierno a cuentas de "bonos de bebé" creada, autorizada o financiada por gobiernos federales, estatales o locales [24 CFR 5.609(b)(10)].
- La paga especial para un familiar que sirve en las Fuerzas Armadas y que esté expuesto a fuego hostil [24 CFR 5.609(b)(11)].
- Pagos relacionados con ayuda y asistencia bajo 38 U.S.C. 1521 a veteranos que necesitan ayuda y asistencia regular [24 CFR 5.609(b)(17)]. Esta exclusión de ingresos se aplica únicamente a veteranos que necesitan ayuda y asistencia regulares y no a otros beneficiarios de los pagos, como un cónyuge superviviente [Aviso PIH 2023-27].
- Ingresos del préstamo (la cantidad neta desembolsada por un prestamista a o en nombre de un prestatario, bajo los términos de un contrato de préstamo) recibidos por la familia o un tercero (por ejemplo, ingresos recibidos por la familia de un préstamo privado para permitir la asistencia a una institución educativa o para financiar la compra de un coche) [24 CFR 5.609(b)(20)]. El prestatario o coprestatario del préstamo debe ser miembro de la familia para que esta exclusión de ingresos sea aplicable [Aviso PIH 2023-27].

- Los pagos recibidos por miembros de la tribu como resultado de reclamaciones relacionadas con la mala gestión de activos en fideicomiso por los Estados Unidos, en la medida en que dichos pagos, también quedan excluidos de los ingresos brutos según el Código de Rentas Internas u otra ley federal [24 CFR 5.609(b)(21)]. Generalmente, los pagos recibidos por los miembros de la tribu que superan los primeros \$2,000 de las acciones per cápita se incluyen en los ingresos anuales de una familia para determinar la elegibilidad. Sin embargo, como se explica en el Aviso PIH 2023-27, los pagos realizados bajo el Acuerdo Cobell y ciertos pagos per cápita bajo los recientes Acuerdos Tribales de Fideicomiso deben excluirse de los ingresos anuales.
- Pagos de "brecha" de vivienda de reemplazo realizados de acuerdo con la Parte 24 del 49 CFR que compensan el aumento de los costes de bolsillo de las personas desplazadas que se trasladan de una unidad de vivienda subvencionada federalmente a otra subvencionada federalmente. Estos pagos de "brecha" de vivienda de reemplazo no se excluyen de los ingresos anuales si el aumento del coste del alquiler y los servicios se reduce o elimina posteriormente, y la persona desplazada conserva o continúa recibiendo los pagos de "vacío" de vivienda de reemplazo [24 CFR 5.609(b)(23)].
- Ingresos obtenidos por cantidades depositadas en la cuenta de Autosuficiencia Familiar de una familia [24 CFR 5.609(b)(27)].
- Cantidades recibidas por los participantes en otros programas de asistencia pública que sean específicamente para o como reembolso de gastos de bolsillo incurridos (por ejemplo, equipamiento especial, ropa, transporte, cuidado infantil, etc.) y que se realicen únicamente para permitir la participación en un programa específico [24 CFR 5.609(c)(12)(ii)].
- Cantidades recibidas por una persona con discapacidad que se ignoran por un tiempo limitado para fines de elegibilidad y beneficios de Ingreso de Seguridad Suplementaria porque se reservan para su uso bajo un Plan para Alcanzar la Autosuficiencia (PASS) [(24 CFR 5.609(b)(12)(i))].
- Las cantidades recibidas bajo una asignación de servicio al residente no deben exceder los 200 dólares al mes. Una asignación por servicio de residente es una cantidad modesta que recibe un residente por prestar un servicio para la PHA o propietario, a tiempo parcial, que mejora la calidad de vida en el desarrollo [24 CFR 5.600(b)(12)(iii)].
- Los ingresos y beneficios incrementales para cualquier miembro de la familia derivados de la participación en programas de formación cualificados financiados por HUD o en programas de formación laboral federales, estatales, tribales o locales que califican (incluidos programas de formación no afiliados a un gobierno local) y la formación de un familiar como personal de gestión residente quedan excluidos de los ingresos anuales. Las cantidades excluidas por esta disposición deben recibirse en el marco de programas de formación laboral con metas y objetivos claramente definidos y se excluyen solo durante el periodo en que el familiar participe en el programa de formación, salvo que dichas cantidades estén excluidas bajo 24 CFR 5.609(b)(9)(i) [24 CFR 5.609(b)(12)(iv)].

Política de ARHA

La ARHA define *el programa de formación* como "un proceso de aprendizaje con metas y objetivos, que generalmente tiene una variedad de componentes y se

desarrolla en una serie de sesiones a lo largo de un periodo de tiempo. Está diseñado para conducir a un nivel más alto de competencia y mejora la capacidad del individuo para conseguir empleo. Puede tener estándares de rendimiento para medir la competencia. La formación puede incluir, pero no se limita a: (1) formación en aula en una habilidad ocupacional específica, (2) en el puesto de trabajo

formación con salarios subvencionados por el programa, o (3) educación básica" [expirado Aviso PIH 98-2, p. 3].

La ARHA define *los ingresos y beneficios incrementales* como la diferencia entre (1) la cantidad total de la asistencia social y los ingresos de un familiar antes de la inscripción en un programa de formación y (2) la cantidad total de la asistencia social y los ingresos del familiar tras la inscripción en el programa [Aviso CADUCADO PIH 98-2, pp. 3-4].

Al calcular la diferencia incremental, la ARHA utilizará como ingreso de preinscripción la cantidad anualizada total de la asistencia social y los ingresos del miembro de la familia reportados en el HUD-50058 más recientemente completado por la familia.

El final de la participación en un programa de formación debe informarse de acuerdo con los requisitos de informes provisionales de la ARHA (véase el Capítulo 11).

- Pagos de reparación pagados por un gobierno extranjero conforme a reclamaciones presentadas bajo las leyes de ese gobierno por personas perseguidas durante la era nazi [24 CFR 5.609(b)(13)].
- Pagos de asistencia para adopción para un niño que excedan la cantidad de la deducción dependiente por hijo adoptado [24 CFR 5.609(b)(15)].
- Reembolsos o reembolsos de impuestos sobre la propiedad pagados sobre la vivienda [24 CFR 5.609(b)(20)].
- Cantidades que la ley federal exige excluir de la consideración como ingresos para determinar la elegibilidad o beneficios bajo una categoría de programas de asistencia que incluye asistencia bajo cualquier programa al que se apliquen las exclusiones establecidas en 24 CFR 5.609(b). El HUD publicará un aviso en el *Registro Federal* para identificar las prestaciones que califican para esta exclusión. Las actualizaciones se publicarán cuando sea necesario [24 CFR 5.609(b)(22)].

El HUD publica periódicamente una lista actualizada de estas exclusiones. La lista más reciente de exclusiones se publicó en el *Registro Federal* el 31 de enero de 2024. Incluye:

- (a) El valor de la asignación proporcionada a un hogar elegible bajo la Ley de Cupones de Alimentos de 1977 (7 U.S.C. 2017 (b)). Esta exclusión también se aplica a los bienes.
- (b) Beneficios bajo la Sección 1780 de la Ley de Almuerzos Escolares Richard B. Russell y la Ley de Nutrición Infantil de 1966, incluyendo WIC y almuerzos a precio reducido.
- (c) Pagos, incluyendo servicios de apoyo y reembolso de gastos de bolsillo, a voluntarios bajo la Ley de Servicios Voluntarios Domésticos de 1973 (42 U.S.C. 5044(g), 5058). La exclusión también se aplica a los bienes.
 - Excepto que la exclusión no se aplica cuando el Director Ejecutivo de la Corporación para el Servicio Nacional y Comunitario determina que el valor de todos dichos pagos, ajustado para reflejar el número de horas que dichos voluntarios están cumpliendo, es equivalente o superior al salario mínimo vigente entonces bajo la Ley de Normas Laborales Justas de 1938 (29 U.S.C. 201 y

siguientes) o al salario mínimo, según las leyes del Estado donde estos voluntarios sirven, lo que sea mayor (42 U.S.C. 5044(f)(1)).

- (d) Ciertos pagos recibidos bajo la Ley de Liquidación de Reclamaciones Nativas de Alaska (43 U.S.C. 1626(c)).

- (e) Ingresos derivados de ciertas tierras submarginales de los Estados Unidos que se mantienen en fideicomiso para ciertas tribus indígenas (25 U.S.C. 5506).
- (f) Pagos o asignaciones realizadas bajo el Programa de Asistencia Energética para Hogares de Bajos Ingresos del Departamento de Salud y Servicios Humanos (42 U.S.C. 8624(f)(1)).
- (g) Asignaciones, ingresos y pagos a personas que participan en programas bajo la Ley de Inversión en la Fuerza Laboral de 1998, que fue reautorizada como la Ley de Innovación y Oportunidad en la Fuerza Laboral de 2014 (29 U.S.C. 3241(a)(2)).
- (h) Prestaciones por discapacidad diferidas del Departamento de Asuntos de Veteranos, ya sea recibidas en suma global o en cantidades mensuales prospectivas.
- (i) Ingresos derivados de la disposición de fondos a la Banda Grand River de los indios Ottawa (Pub. L. 94-540, 90 Sección 6).
- (j) Pagos, fondos o distribuciones autorizados, establecidos o dirigidos por la Ley de Asentamiento de la Nación Seneca de 1990 (25 U.S.C. 1774f(b)).
- (k) Una suma global o pago periódico recibido por un indio individual conforme al Acuerdo de Conciliación de la Acción Colectiva en el caso del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos titulado *Elouise Cobell et al. v. Ken Salazar et al.*, por un periodo de un año desde la recepción de dicho pago, tal y como se establece en la Ley de Resolución de Reclamaciones de 2010.
- (l) Los primeros 2.000 dólares de acciones per cápita recibidos de fondos de sentencia otorgados por la Comisión de Reclamaciones Indígenas o el Tribunal de Reclamaciones de EE. UU., los intereses de indios individuales en tierras en fideicomiso o restringidas, incluyendo los primeros 2.000 dólares anuales de ingresos recibidos por indios individuales de fondos derivados de intereses en dichas tierras en fideicomiso o restringidas (25 U.S.C. 1407-1408). Esta exclusión no incluye los ingresos de operaciones de juego reguladas por la Comisión (25 U.S.C. 1407–1408).
- (m) Pagos recibidos de programas financiados bajo el Título V de la Ley de Estadounidenses Mayores de 1965 (42 U.S.C. 3056(f)).
- (n) Pagos recibidos a partir del 1 de enero de 1989, del Fondo de Liquidación de Agent Orange o de cualquier otro fondo establecido conforme al acuerdo en *el litigio de responsabilidad por productos In Re Agent Orange*, M.D.L. No. 381 (E.D.N.Y.). Esta exclusión también se aplica a los bienes.
- (o) Pagos recibidos bajo el 38 U.S.C. 1833(c) a hijos de veteranos de Vietnam nacidos con bífida espinal, hijos de mujeres veteranas de Vietnam nacidas con ciertos defectos de nacimiento, y hijos de ciertos veteranos del servicio coreano y tailandés nacidos con bífida espinal (42 U.S.C. 12637(d)).
- (p) Pagos recibidos bajo la Ley de Resolución de Reclamaciones Indígenas de Maine de 1980 (25 U.S.C. 1721). Esta exclusión también se aplica a los bienes.
- (q) El valor de cualquier cuidado infantil proporcionado o organizado (o cualquier cantidad recibida como pago por dicho cuidado o reembolso por los gastos incurridos en dicho cuidado) bajo la Ley de Subvenciones Bloqueadas para el Cuidado y Desarrollo Infantil

de 1990 (42 U.S.C. 9858q).

- (r) Reembolso de créditos fiscales por ingresos del trabajo (EITC) recibidos a partir del 1 de enero de 1991 (26 U.S.C. 32(j)). Esta exclusión también se aplica a los bienes.

- (s) Pagos de la Comisión de Reclamaciones Indígenas a las tribus y bandas confederadas de la Nación India Yakima o a la tribu apache de la Reserva Mescalero (Pub. L. 95-433). Esta exclusión también se aplica a los bienes.
- (t) Importes de ayuda financiera para estudiantes financiados bajo el Título IV de la Ley de Educación Superior de 1965j, incluyendo premios bajo programas federales de trabajo-estudio o bajo los programas de asistencia estudiantil de la Oficina de Asuntos Indígenas (20 U.S.C. 1087uu).

Para los programas de la Sección 8 únicamente, cualquier ayuda financiera que exceda las cantidades recibidas por un individuo para la matrícula y cualquier otra tasa y cargo requerido bajo la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1001 y siguientes), proveniente de fuentes privadas, o de una institución de educación superior (según la definición de la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1002)), se considerará ingreso si la persona tiene más de 23 años con hijos a cargo (Pub. L. 109-115, sección 327 (según enmendada)).

- (u) Asignaciones, ingresos y pagos a los participantes de AmeriCorps bajo la Ley de Servicio Nacional y Comunitario de 1990 (42 U.S.C. 12637(d)).
- (v) Cualquier cantidad de compensación a víctimas de delitos que proporcione asistencia médica u otra (o pago o reembolso del coste de dicha asistencia) bajo la Ley de Víctimas de Delitos de 1984 recibida a través de un programa de asistencia a víctimas de delitos, salvo que la cantidad total de ayuda que recibe el solicitante de todos dichos programas sea suficiente para compensar plenamente las pérdidas sufridas como resultado del delito (34 U.S.C. 20102(c)).
- (w) Cualquier cantidad en una "cuenta individual de desarrollo" queda excluida de los activos y cualquier ayuda, beneficio o cantidad obtenida o proporcionada a la cuenta individual de desarrollo queda excluida de los ingresos, según lo previsto por la Ley de Activos por la Independencia, según su enmienda (42 U.S.C. 604(h)(4)).
- (x) Asistencia en desastres y emergencias mayores recibida bajo la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia de Emergencia y asistencia comparable proporcionada por estados, gobiernos locales y organizaciones de asistencia en desastres. Esta exclusión también se aplica a los bienes.
- (y) Las distribuciones desde una cuenta ABLE, las distribuciones y ciertas contribuciones a una cuenta ABLE establecida bajo la Ley ABLE de 2014 (Pub. L. 113-295), tal como se describe en el Aviso PIH 2019-09 o en el aviso posterior o sustitutivo, quedan excluidas de los ingresos y activos.
- (z) La cantidad de cualquier reembolso (o pago anticipado respecto a un crédito reembolsable) emitido bajo el Código de Rentas Internas queda excluida de los ingresos y activos durante un periodo de 12 meses desde su recepción (26 U.S.C. 6409).
- (aa) Asistencia recibida por un hogar bajo el Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia conforme a la Ley de Asignaciones Consolidadas de 2021 (Pub. L. 116-260, sección 501(j)) y la Ley de Plan de Rescate Americano de 2021.
- (ab) Los pagos per cápita realizados con los ingresos de los Acuerdos Tribales Indígenas en Fideicomiso listados en los Avisos del IRS 2013-1 y 2013-55 deben excluirse de los ingresos anuales, salvo que los pagos per cápita superen la cantidad original de los

ingresos originales del Acuerdo en Fideicomiso Tribal y se realicen desde la cuenta bancaria privada de una tribu en la que la tribu haya depositado el

El acuerdo continúa. Las cantidades recibidas que exceden el Acuerdo Fiduciario Tribal se incluyen en los ingresos brutos de los miembros de la Tribu que reciben los pagos per cápita según se describe en el Aviso del IRS 2013-1. Los primeros 2.000 dólares de pagos per cápita también quedan excluidos de los activos, salvo que los pagos per cápita superen la cantidad de los ingresos originales del Acuerdo Fiduciario Tribal y se realicen desde la cuenta bancaria privada de una tribu en la que la tribu ha depositado los ingresos del acuerdo (25 U.S.C. 117b(a), 25 U.S.C. 1407).

(AC) Cualquier cantidad (i) que no haya recibido realmente la familia, (ii) que sea elegible para exclusión según 42 U.S.C. 1382b(a)(7), y (iii) recibida por discapacidad relacionada con el servicio bajo el 38 U.S.C. Capítulo 11 o compensación por dependencia e indemnización bajo 38 U.S.C. Capítulo 13 (25 U.S.C. 4103(9)(C)) según lo previsto por una enmienda de la Ley de Oportunidades de Vivienda para Veteranos Indios de 2010 (Pub. L. 111–269 sección 2) a la definición de ingresos aplicable a programas bajo la Ley de Asistencia a la Vivienda y Autodeterminación de los Nativos Americanos (NAHASDA) (25 U.S.C. 4101 y siguientes).

PARTE II: ACTIVOS

Resumen del 6-II.A.

Los ingresos anuales incluyen todos los ingresos reales previstos procedentes de activos (salvo que las regulaciones excluyan lo contrario), incluso si el propio activo está excluido de los activos netos familiares [Aviso PIH 2023-27].

La regulación en 24 CFR 5.603(b)(3) proporciona una lista de elementos que quedan excluidos del cálculo de los activos familiares netos. Ten en cuenta que, a diferencia de versiones anteriores de la normativa, la normativa actual no incluye los tipos de activos que se incluyan en la renta anual. En su lugar, el HUD se basa en la definición de elementos excluidos de los activos para proporcionar el alcance de lo que se incluye. El Anexo 6-2 proporciona la definición regulatoria de *los activos netos familiares*.

Las pólizas opcionales para la autocertificación familiar de bienes se encuentran en el Capítulo 7. Las políticas relacionadas con la limitación de activos pueden encontrarse en el Capítulo 3.

Siempre se espera que los ingresos provenientes de los activos sean previsibles, independientemente del tipo de evaluación de ingresos.

Política de ARHA

La ARHA generalmente utiliza las circunstancias actuales para determinar tanto el valor de un activo como los ingresos previstos de dicho activo. La ARHA utilizará circunstancias distintas a las actuales para anticipar ingresos cuando (1) se espere un cambio inminente en las circunstancias, (2) no sea factible anticipar un nivel de ingresos durante 12 meses, o (3) la ARHA considere que los ingresos pasados son el mejor indicador de los ingresos anticipados. Por ejemplo, si un familiar posee un bien inmueble que normalmente recibe ingresos por alquiler, pero la propiedad está actualmente vacía, la ARHA puede tener en cuenta los ingresos por alquiler pasados junto con las perspectivas de conseguir un nuevo inquilino.

Siempre que no se utilicen las circunstancias actuales para determinar los ingresos por activos, se documentará en el expediente una justificación clara para la decisión. En tales casos, la familia puede presentar información y documentación a la ARHA para demostrar por qué la determinación de ingresos por activos no representa los ingresos anticipados por activos de la familia.

6-II.B. ACTIVOS VENDIDOS POR MENOS QUE EL VALOR DE MERCADO JUSTO [24 CFR 5.603(b)(2)]

Las PHA deben incluir el valor de cualquier activo empresarial o familiar disponible por un solicitante o participante por menos que el valor de mercado justo (incluyendo una disposición en fideicomiso, pero no en una ejecución hipotecaria o venta por bancarrota) durante los dos años previos a la fecha de solicitud o reexamen, según corresponda, por encima de la contraprestación recibida por el activo. Un activo trasladado a una cuenta de jubilación que posee un miembro de la familia no se considera un activo vendido por menos del valor de mercado justo. [Aviso PIH 2023-27].

La familia debe certificar si algún bien ha sido vendido por menos del valor de mercado justo en los dos años anteriores.

Umbral mínimo

El HUD no especifica un umbral mínimo para contar activos vendidos por menos del valor de mercado justo. Una PHA puede establecer una política para ignorar pequeñas cantidades como las contribuciones benéficas [New PH OCC GB, *Income Determinations*, p. 24].

Política de ARHA

La ARHA no incluirá el valor de los activos vendidos por menos que el valor de mercado justo, a menos que el valor de mercado acumulado de todos los activos vendidos durante los dos últimos años supere la cantidad bruta recibida por los activos en más de 2.000 dólares.

Separación o divorcio

La regulación también especifica que los bienes no se consideran dispuestos por menos del valor de mercado justo si se disponen como parte de un acuerdo de separación o divorcio y el solicitante o inquilino recibe una contraprestación importante que no se puede medir en términos monetarios.

Política de ARHA

Todos los bienes cedidos como parte de un acuerdo de separación o divorcio serán considerados activos para los que se haya recibido una consideración importante, no medible en términos monetarios. Para poder optar a esta exención, un familiar debe estar sujeto a un acuerdo formal de separación o divorcio establecido mediante arbitraje, mediación o orden judicial.

Ejecución hipotecaria o bancarrota

Los activos no se consideran vendidos por menos que el valor de mercado justo cuando la disposición es resultado de una ejecución hipotecaria o venta por bancarrota. El patrimonio negativo en bienes raíces u otras inversiones no impide al propietario vender la propiedad u otras inversiones, por lo que el capital negativo por sí solo no justificaría excluir la propiedad u otras inversiones de los activos familiares.

Declaración Familiar

Política de ARHA

Las familias deben firmar un formulario de declaración en la certificación inicial y en cada recertificación anual identificando todos los activos que hayan sido vendidos por menos del valor de mercado justo o declarando que ningún activo ha sido vendido por menos del valor de mercado justo. La ARHA puede verificar el valor de los bienes dispuestos si otra información disponible para la ARHA no parece coincidir con la información reportada por la familia.

6-II.C. INCLUSIONES Y EXCLUSIONES DE ACTIVOS

Bienes Personales Necesarios y No Necesarios [24 CFR 5.603(b)(3)(i)]

Todos los activos se clasifican como *bienes inmuebles* (por ejemplo, terrenos, una vivienda) o *bienes personales*.

Los bienes muebles incluyen bienes tangibles, como barcos, así como bienes intangibles, como cuentas bancarias.

El valor de los bienes muebles necesarios queda excluido del cálculo de los activos netos familiares. Entre los objetos personales necesarios se encuentra un coche utilizado para desplazamientos o dispositivos médicos.

HUD define *los bienes muebles necesarios* como elementos esenciales para la familia para el mantenimiento, uso y ocupación de las instalaciones como vivienda; o son necesarios para el empleo, la educación o la salud y el bienestar. Los bienes personales necesarios incluyen más que simples objetos indispensables para la existencia básica de la familia. Puede incluir objetos personales (como objetos que normalmente lleva o utiliza la persona), objetos que resultan convenientes o útiles para una vida razonable, y objetos que apoyan y facilitan la vida diaria en el hogar familiar.

Los bienes personales necesarios también incluyen objetos que ayudan a un miembro del hogar con discapacidad, incluyendo cualquier objeto relacionado con necesidades relacionadas con la discapacidad, o que puedan ser necesarios para una adaptación razonable para una persona con discapacidad. Los bienes personales necesarios no incluyen cuentas bancarias, otras inversiones financieras ni artículos de lujo. Los bienes muebles que no califican como bienes personales necesarios se clasifican como bienes personales no necesarios.

El valor combinado de todos **los bienes personales no necesarios** solo se incluye en la renta anual cuando el valor total combinado supera el importe umbral publicado por el HUD (ajustado anualmente y publicado en las tablas de Valores Ajustados por Inflación del año actual del HUD). Cuando el valor combinado de todos los bienes muebles no necesarios no supera el importe umbral publicado por el HUD, todos los bienes personales no necesarios quedan excluidos de los activos familiares netos.

- El importe umbral es de 54.898 dólares para 2027.

Aunque no es una lista exhaustiva, la siguiente tabla del Aviso PIH 2023-27 ofrece ejemplos de bienes personales necesarios y no necesarios.

Bienes Personales Necesarios	Bienes Muebles No Necesarios
Coche(s)/vehículo(s) del que una familia depende para su transporte personal o empresarial (por ejemplo, bicicleta, motocicleta, monopatín, scooter) Muebles, alfombras, sábanas, utensilios de cocina Electrodomésticos comunes Electrónica común (por ejemplo, radio, televisión, reproductor de DVD, sistema de juegos) Ropa Efectos personales que no son objetos de lujo (por ejemplo, juguetes, libros) Anillos de boda y compromiso Joyería utilizada en celebraciones y ceremonias religiosas/culturales Artículos religiosos y culturales, material y suministros médicosSuministros relacionados con la atención sanitaria Instrumentos musicales utilizados por la familia Ordenadores personales, teléfonos, tabletas y equipos relacionados Herramientas profesionales de la familia, por ejemplo libros profesionales Materiales educativos y equipos utilizados por la familia, incluyendo material para adaptarse a personas con discapacidad Equipos usados para hacer ejercicio (por ejemplo, cinta de correr, bicicleta estática, kayak, paddleboard, equipo de esquí)	Coche/vehículo recreativo no necesario para el transporte diario para uso personal o empresarial (autocaravanas, autocaravanas, remolques de viaje, vehículos todoterreno (ATV)) Cuentas bancarias u otras inversiones financieras (por ejemplo, cuenta corriente, cuenta de ahorros, acciones/bonos) Embarcaciones recreativas/embarcaciones Joyas caras sin valor religioso o cultural, o que no tengan significado familiar Coleccionables (por ejemplo, monedas/sellos) Equipo/maquinaria que no se utiliza para generar ingresos para una empresa Objetos como gemas/metales preciosos, coches antiguos, obras de arte, etc.

Política de ARHA

Al determinar el valor de bienes personales no necesarios y no financieros, la ARHA utilizará la estimación familiar del valor. La ARHA puede obtener una tasación si hay motivos para creer que el valor estimado de la familia está desviado en 50 dólares o más. La familia debe cooperar con el tasador, pero no se le pueden cobrar costes relacionados con la tasación.

Cuentas corrientes y de ahorro [Aviso PIH 2023-27]

El HUD considera las cuentas bancarias como bienes muebles no necesarios. Si los bienes personales no necesarios se cuentan o no para los bienes netos familiares depende del valor combinado de todos los bienes familiares.

- Cuando el valor combinado de los activos netos familiares es mayor que el importe umbral publicado por el HUD, que se ajusta anualmente y se lista en las tablas de Valores Ajustados por Inflación del año actual del HUD (54.898 \$ para 2027), las cuentas corrientes y/o de ahorro se contabilizarían para los activos netos familiares.
- Cuando el valor combinado de todos los bienes muebles no necesarios no supera el importe umbral publicado por el HUD, todos los bienes personales no necesarios quedan excluidos de los activos familiares netos. En este caso, el valor de las cuentas corrientes y/o de ahorro de la familia no se consideraría al calcular los activos netos familiares.

Sin embargo, los ingresos reales de cuentas corrientes y de ahorro siempre se incluyen en los ingresos anuales de una familia, independientemente del valor total de los activos netos familiares o de si el activo en sí está incluido o excluido de los activos netos familiares, salvo que esos ingresos estén específicamente excluidos.

Cuentas ABLE [24 CFR 5.609(b)(10); Aviso PIH 2019-09]

Una cuenta Achieving a Better Life Experience (ABLE) es un tipo de cuenta de ahorro con ventajas fiscales que una persona elegible puede utilizar para pagar gastos de discapacidad cualificados. La Sección 103 de la Ley ABLE establece que la cuenta ABLE de una persona (específicamente, su saldo de cuenta, las contribuciones a la cuenta y las distribuciones desde la cuenta) se excluye al determinar la elegibilidad del beneficiario designado y su ocupación continuada bajo ciertos programas federales con condiciones de recursos. La PHA debe excluir el valor total de la cuenta ABLE de la persona de los activos del hogar. Las distribuciones desde la cuenta ABLE tampoco se consideran ingresos.

Sin embargo, todos los ingresos por salarios recibidos, independientemente de en qué cuenta se pague el dinero, se incluyen como ingresos.

Cuentas de inversión como acciones, bonos, certificados de ahorro y fondos del mercado monetario [24 CFR 5.603(b)(1)]

HUD considera que las inversiones financieras como acciones y bonos son bienes personales no necesarios. Si los bienes personales no necesarios se cuentan para los bienes netos familiares depende del valor combinado de todos los bienes familiares.

- Cuando el valor combinado de los activos netos familiares es mayor que el importe umbral publicado por el HUD, que se ajusta anualmente y se lista en las tablas de Valores Ajustados por Inflación del HUD (54.898 dólares para 2027), las inversiones financieras como acciones y bonos se consideran parte de los activos netos familiares. En este caso, el valor de las inversiones financieras de la familia, como acciones y bonos, se contaría para los activos netos familiares.
- Cuando el valor combinado de todos los bienes muebles no necesarios no alcanza el importe umbral publicado por el HUD, todos los bienes personales no necesarios quedan excluidos de los activos familiares netos. En este caso, el valor de las inversiones financieras de la familia, como acciones y bonos, no se consideraría al calcular los activos netos familiares.

Sin embargo, los ingresos reales de las cuentas financieras siempre se incluyen en los ingresos anuales de una familia, independientemente del valor total de los activos netos familiares o de si el activo en sí está incluido o excluido de los activos netos familiares, salvo que esos ingresos estén específicamente excluidos. Cuando una acción emite dividendos en algunos años pero no en otros (por ejemplo, debido al rendimiento del mercado), el dividendo se cuenta como el rendimiento real cuando se emite, pero cuando no se emite dividendo, el rendimiento real es de 0 \$.

Cuando la acción nunca emite dividendos, el rendimiento real es de 0 dólares.

Política de ARHA

La ARHA incluirá los intereses o dividendos obtenidos por las cuentas de inversión como ingresos reales de los activos incluso cuando los beneficios se reinvierten.

El valor en efectivo de dicho activo se determina deduciendo del valor de mercado cualquier comisión de corredor, penalización por retirada anticipada u otros costes de conversión del activo en efectivo.

Al determinar el valor de mercado de una cuenta de inversión, la ARHA utilizará el valor de la cuenta en el informe de inversión más reciente.

Adiciones en suma global a los activos familiares netos [24 CFR 5.609(b)(24)(viii); Aviso PIH 2023-27]

Las regulaciones excluyen los ingresos derivados de sumas globales a los bienes familiares, incluyendo premios de lotería u otros concursos, como un tipo de ingreso no recurrente.

Además, se excluyen de los ingresos los pagos globales de pagos de seguros, acuerdos por pérdidas personales o de propiedad y las indemnizaciones derivadas de acciones civiles o acuerdos basados en reclamaciones por negligencia, negligencia u otro incumplimiento del deber que se debe a un familiar derivado de la ley y que resultó en que un miembro de la familia se convirtiera en un familiar con discapacidad.

Además, también se excluyen de los ingresos los importes periódicos diferidos de los beneficios de Ingreso de Seguridad Suplementaria (SSI) y de la Seguridad Social que se reciben en una suma global o en cantidades mensuales prospectivas, o cualquier prestación por discapacidad diferida del Departamento de Asuntos de Veteranos que se reciba en una suma global o en cantidades mensuales prospectivas.

Sin embargo, estas cantidades pueden contar para los activos netos familiares. La PHA debe considerar cualquier retorno real o imputado de activos como ingreso en el siguiente examen aplicable de ingresos. En el caso en que la suma global a los activos conduzca a ingresos imputados, que son ingresos no ganados, que aumenten la renta anual ajustada de la familia en un 10 por ciento o más, entonces la suma global de la suma a los activos de la familia desencadenará una reevaluación provisional inmediata de los ingresos conforme al Capítulo 9. Esta reevaluación de los ingresos debe realizarse tan pronto como se añade la suma global a los activos netos familiares, salvo que la suma se produzca en los últimos tres meses del periodo de certificación de ingresos de la familia y la PHA decida no realizar el examen.

Para una discusión sobre los pagos en suma global que representan el retraso en el inicio de un pago periódico, la mayoría de los cuales se cuentan como ingresos, véanse las secciones 6-I.H y 6-I.I.

Política de ARHA

Cualquier recibo global solo se cuenta como activo si es retenido por una familia en una forma reconocible como activo. [Preguntas frecuentes sobre RHIIP]. Por ejemplo, si la familia recibe un 10.000 dólares en un solo pago de la lotería, y la familia gasta inmediatamente la totalidad, por lo que la suma global no se contabilizará para los bienes netos familiares.

Activos de propiedad conjunta [Aviso PIH 2023-27]

Para los bienes propiedad conjunta de la familia y una o más personas fuera de la familia asistida, la PHA debe incluir el valor total del activo en el cálculo de los activos netos familiares, a menos que:

- El activo queda excluido de otro modo;
- La familia puede demostrar que el bien es inaccesible para ellos; o
- La familia no puede disponer de ninguna parte del bien sin el consentimiento de otro propietario que se niegue a cumplir.

Si la familia demuestra que solo puede acceder a una parte de un activo, entonces solo a esa parte. El valor se incluye en el cálculo de los activos netos familiares para la familia.

Cualquier ingreso de un activo de propiedad conjunta debe incluirse en la renta anual, a menos que:

- Los ingresos están específicamente excluidos;
- La familia demuestra que no tiene acceso a los ingresos de ese activo; o
- La familia solo tiene acceso a una parte de los ingresos de ese activo.

Si la familia demuestra que solo puede acceder a una parte de los ingresos de un activo, entonces solo se incluye el valor de esa parte en el cálculo de los ingresos procedentes de activos.

Si una persona es beneficiaria y tiene derecho a acceder a los fondos de la cuenta solo tras el fallecimiento del titular de la cuenta, y no puede retirar fondos de una cuenta de otro modo, entonces la cuenta no es un activo para la familia asistida, y la familia debe aportar la documentación adecuada que demuestre que solo es beneficiario de la cuenta.

Fideicomisos [24 CFR 5.609(b)(2) y 5.603(b)(4)]

Un *fideicomiso* es un acuerdo legal generalmente regulado por la ley estatal en el que una de las partes (el creador o otorgante) transfiere la propiedad a una segunda parte (el fiduciario) que posee la propiedad en beneficio de uno o más terceros (los beneficiarios).

La base para determinar cómo tratar los fideicomisos se basa en la información sobre quién tiene acceso tanto al principal de la cuenta como a los ingresos de la cuenta. Existen dos tipos de fideicomisos: *revocables* e *irrevocables*.

Cuando el creador crea un *fideicomiso irrevocable*, no tiene acceso a los fondos de la cuenta. Normalmente, los fideicomisos para necesidades especiales se consideran irrevocables. Los fideicomisos irrevocables que no estén bajo el control de ningún miembro de la familia quedan excluidos de los bienes netos familiares. El valor del fideicomiso sigue estando excluido de los bienes netos familiares siempre que el fondo siga estando en un fideicomiso que no sea revocable ni esté bajo el control de ningún miembro de la familia o hogar [24 CFR 5.603(b)(4)]. Además, cuando un fideicomiso irrevocable queda excluido de los activos netos familiares, la PHA no debe considerar los ingresos reales obtenidos por el fideicomiso (por ejemplo, intereses ganados, ingresos por alquiler si se posee propiedad en el fideicomiso) mientras los ingresos del fideicomiso no se distribuyan.

Un *fideicomiso revocable* es un fideicomiso que el creador del fideicomiso puede enmendar o terminar (revocar). Cuando existe un fideicomiso revocable, el creador tiene acceso a los fondos

de la cuenta del fideicomiso.

- Un fideicomiso revocable que está bajo el control de la familia se incluye en los bienes netos de la familia cuando el otorgante es miembro de la familia asistida. Si un fideicomiso revocable se incluye en el cálculo de los activos netos de la familia, entonces los ingresos reales obtenidos por el fideicomiso revocable también se incluyen en los ingresos de la familia. Por ejemplo, intereses ganados o ingresos por alquiler si la propiedad está en el fideicomiso. **La PHA debe calcular la renta imputada en el fideicomiso revocable si los activos netos familiares son superiores al importe umbral publicado por el HUD, que se ajusta anualmente y se indica en las tablas de Valores Ajustados por Inflación del HUD (54.898 \$ para 2027) y no se pueden calcular los ingresos reales del fideicomiso (por ejemplo, si el fideicomiso está compuesto por tierras agrícolas que no están en uso).**
- Un fideicomiso revocable que no esté bajo el control de la familia queda excluido de los bienes netos familiares. Esto ocurre cuando un miembro de la familia asistida es beneficiario de un fideicomiso revocable, pero el otorgante no es miembro de la familia asistida. En este caso, el beneficiario no "posee" el fideicomiso revocable, y el valor del fideicomiso queda excluido de los activos netos familiares. Para que el fideicomiso revocable se considere excluido de los bienes netos familiares, ningún familiar o miembro del hogar puede ser el fiduciario de la cuenta.

Para fideicomisos tanto irrevocables como revocables, si el valor del fideicomiso no se considera parte de los activos netos familiares, las distribuciones del fideicomiso se tratan de la siguiente manera:

- Todas las distribuciones del principal del fideicomiso quedan excluidas de los ingresos.
- Las distribuciones de ingresos obtenidos por el fideicomiso (es decir, intereses, dividendos, ganancias realizadas u otros ingresos sobre el capital del fideicomiso) se incluyen como ingresos, salvo que la distribución se utilice para pagar los gastos sanitarios y médicos de un menor.

Seguro de vida [Aviso FR 14/2/23 y Aviso PIH 2023-27]

Los activos netos familiares no incluyen el valor del seguro de vida temporal, que no tiene valor en efectivo para la persona antes de su fallecimiento.

El valor en efectivo de una póliza de seguro de vida disponible para un familiar antes de su fallecimiento, como una póliza de vida entera o de vida universal, se incluye en el cálculo del valor de los activos de la familia. El valor en efectivo es el valor de rescate. Aunque el valor en efectivo de una póliza de seguro se considera un activo, el valor nominal de ninguna póliza no lo es. Si dicha póliza genera dividendos o intereses que la familia podría elegir recibir, la cantidad de dividendos o intereses se cuenta como ingreso del activo, reciba o no la familia.

Devoluciones de impuestos [24 CFR 5.603(b)(3)(xi) y Aviso PIH 2023-27]

Todas las cantidades recibidas por una familia en forma de devoluciones fiscales federales o créditos fiscales reembolsables quedan excluidas de los activos netos familiares de la familia durante un periodo de 12 meses tras su recepción por parte de la familia.

En el momento de una reevaluación anual o provisional de los ingresos, si la devolución de impuestos federal se recibió durante los 12 meses previos a la fecha de vigencia de la

reexaminación, entonces se resta la cantidad de la devolución recibida por la familia del valor total de los activos netos familiares. Cuando la resta da como resultado negativo, se consideran los activos familiares netos \$0.

Exclusiones de activos [24 CFR 5.603(b)]

Los siguientes se excluyen del cálculo de los activos netos familiares:

- El valor de cualquier cuenta bajo un plan de jubilación reconocido como tal por la Agencia Tributaria, incluyendo los acuerdos individuales de jubilación (IRA), los planes de jubilación del empleador y los planes de jubilación para autónomos [24 CFR 5.603(b)(3)(iii)].
- El valor de bienes inmuebles que la familia no tiene la autoridad legal efectiva para vender en la jurisdicción en la que se encuentra la propiedad [24 CFR 5.603(b)(3)(iv)].
 - *La propiedad inmobiliaria* tal como se utiliza en esta parte tiene el mismo significado que el previsto por la ley del estado en el que se encuentra la propiedad [24 CFR 5.100].
 - Ejemplos de esto incluyen, pero no se limitan a, situaciones de copropiedad (incluyendo situaciones en las que un propietario es víctima de violencia doméstica), donde una de las partes no puede vender unilateralmente la propiedad; bienes que están implicados en litigios; y bienes heredados en disputa [Aviso PIH 2023-27].
- Cualquier cantidad recuperada en cualquier acción civil o acuerdo basado en una reclamación por negligencia, negligencia u otro incumplimiento del deber que se debe a un familiar derivado de la ley, que haya resultado en que un familiar sea una persona con discapacidad [24 CFR 5.603(b)(3)(v)];
- El valor de cualquier cuenta de ahorro educativo Coverdell según la sección 530 del Código de Rentas Internas de 1986 [24 CFR 5.603(b)(3)(vi)];
- El valor de cualquier programa de matrícula cualificado según la Sección 529 de dicho Código [24 CFR 5.603(b)(3)(vi)];
- El valor de cualquier cuenta de "bono de bebé" creada, autorizada o financiada por gobiernos federales, estatales o locales [24 CFR 5.603(b)(3)(vi)]; Intereses en tierras indígenas en fideicomiso [24 CFR 5.603(b)(3)(vii)];
- Patrimonio en una vivienda prefabricada donde la familia recibe asistencia conforme al 24 CFR parte 982 [24 CFR 5.603(b)(3)(viii)];
- Patrimonio de bienes bajo la Opción de Propiedad de Vivienda para la cual una familia recibe asistencia conforme al 24 CFR parte 982 [24 CFR 5.603(b)(3)(ix)];
- Cuentas de autosuficiencia familiar [24 CFR 5.603(b)(3)(x)];
- Devoluciones fiscales federales o créditos fiscales reembolsables por un periodo de 12 meses después de su recepción por parte de la familia [24 CFR 5.603(b)(3)(xi)].
- La cantidad total de activos poseídos en un fideicomiso irrevocable [Aviso PIH 2023-27]; y
- La cantidad total de bienes en un fideicomiso revocable donde un miembro de la familia es el beneficiario, pero el otorgante/propietario y fiduciario del fideicomiso no es miembro de

la familia o hogar participante [Aviso PIH 2023-27].

6-II.D. DETERMINANDO LOS INGRESOS DE ACTIVOS

En algunos casos, las cantidades que se excluyen de los activos netos familiares pueden incluirse como ingresos anuales cuando se realizan desembolsos a una familia a partir de un activo. En otros casos, los montantes se excluyen de la renta anual como una suma global a los activos netos familiares, pero esos fondos se consideran un activo familiar neto si se mantienen en una cuenta u otra inversión que se considera parte de los activos netos familiares [Aviso PIH 2023-27].

Activos netos familiares

Los activos netos familiares se definen como el valor neto en efectivo de todos los activos que posee la familia, tras deducir los costes razonables que se incurrirían en la venta de bienes inmuebles, ahorros, acciones, bonos y otras formas de inversión de capital.

Política de ARHA

Los costes razonables que se incurrirían al disponer de un activo incluyen, pero no se limitan a, penalizaciones por retirada prematura, honorarios de corredores y abogados, y los costes de liquidación incurridos en transacciones inmobiliarias como costes de liquidación e impuestos de transferencia [New PH OCC GB, *Income Determinations*, p. 24].

El cálculo de los ingresos de activos a veces requiere que la PHA distinga entre el valor de mercado de un activo y su valor en efectivo.

- El valor de mercado de un activo es su valor en el mercado (por ejemplo, la cantidad que un comprador pagaría por bienes raíces o el valor total de una cuenta de inversión).
- El valor en efectivo de un activo es su valor de mercado menos todas las cantidades razonables que se incurrirían al convertir el activo en efectivo.

El valor en efectivo de los bienes inmuebles u otros activos con patrimonio negativo se consideraría 0 dólares a efectos del cálculo de los activos netos familiares. El patrimonio negativo en bienes raíces u otras inversiones no impide que la familia venda la propiedad u otras inversiones, por lo que el capital negativo por sí solo no justificaría excluir la propiedad u otras inversiones de los activos familiares [Aviso PIH 2023-27].

Ingresos reales de activos

Los ingresos de activos deben incluirse en el Formulario HUD-50058, independientemente de la cantidad de ingresos. Los ingresos reales procedentes de activos siempre se incluyen en los ingresos anuales de una familia, independientemente del valor total de los activos netos familiares o de si el activo en sí está incluido o excluido de los bienes netos familiares, salvo que esos ingresos estén específicamente excluidos por 24 CFR 5.609(b).

Los ingresos o rendimientos de los activos generalmente se consideran intereses, pagos de dividendos y otros ingresos reales obtenidos por el activo, y no el aumento del valor de mercado del mismo. El aumento del valor de mercado es relevante para el valor en efectivo del activo con el fin de determinar el total de activos netos familiares y de imputar los ingresos.

La PHA puede determinar los activos netos de una familia basándose en una autocertificación de

la familia de que los activos netos familiares no superan el importe umbral publicado por el HUD, que se ajusta anualmente y se recoge en las tablas de Valores Ajustados por Inflación del HUD, sin tomar medidas adicionales para verificar la exactitud de la declaración [24 CFR 5.618(b)]. Las políticas relacionadas con la verificación de activos se encuentran en el Capítulo 7 de esta política.

- El importe umbral es de 54.898 dólares para 2027.

La PHA no puede calcular ni incluir ningún ingreso imputado de activos cuando los activos netos familiares sean menores o iguales al importe umbral publicado por el HUD [24 CFR 5.609(b)(1)]. Los ingresos reales de los activos deben incluirse en el Formulario HUD-50058.

Ingresos imputados de activos

Cuando los activos netos familiares superan el importe umbral publicado por el HUD, que se ajusta anualmente y figura en las tablas de Valores Ajustados por Inflación del HUD, la PHA no puede confiar en la autocertificación. Si se pueden calcular los rendimientos reales, la PHA debe incluir los ingresos reales del activo en el Formulario HUD-50058 (por ejemplo, una cuenta de ahorros o CD donde se conoce la tasa de rentabilidad). Si no se pueden calcular las declaraciones reales, la PHA debe calcular las declaraciones imputadas utilizando la tasa de la libreta de acceso determinada por el HUD (por ejemplo, bienes inmuebles o un objeto no necesario de bienes muebles como una embarcación recreativa). La renta imputada se calcula multiplicando el valor neto en efectivo del activo (determinado deduciendo los costes razonables que se incurrirían al deshacerse del activo del valor de mercado) por la tasa de libro de acceso publicada por el HUD. Si la PHA puede calcular ingresos reales de algunos, pero no de todos los activos, debe calcular los rendimientos reales cuando sea posible y utilizar la tasa de la libreta de acceso determinada por el HUD para activos cuyos ingresos reales no pueden calcularse [24 CFR 5.609(a)(2)].

Un activo con un rendimiento real de 0 \$ (como una cuenta corriente sin intereses) no es lo mismo que un activo para el que no se puede calcular un rendimiento real (como bienes personales no necesarios). Si el activo es un activo financiero y no se genera ingresos (por ejemplo, una cuenta bancaria con un tipo de interés del cero por ciento o una acción que no emite dividendos en efectivo), entonces el activo genera cero ingresos reales por activos, y el ingreso imputado no se calcula. Cuando una acción emite dividendos en algunos años pero no en otros (por ejemplo, debido al rendimiento del mercado), el dividendo se cuenta como el rendimiento real cuando se emite, y cuando no se emite dividendo, el rendimiento real es \$0. Cuando la acción nunca emite dividendos, el rendimiento real es consistentemente de 0 \$.

PARTE III: INGRESOS AJUSTADOS

6-III.A. INTRODUCCIÓN

Resumen

Las regulaciones del HUD exigen que las PHAs descuenten de los ingresos anuales cualquiera de cinco deducciones obligatorias para las que una familia cumpla los requisitos y permitan a la PHA deducir otras deducciones permisivas de acuerdo con la política de la PHA. La cantidad resultante es la renta ajustada de la familia. Las deducciones obligatorias se encuentran en 24 CFR 5.611.

5.611 *Ingreso ajustado* significa ingresos anuales (según el § 5.609) de los miembros de la familia que residen o tienen intención de residir en la vivienda, tras realizar las siguientes deducciones (las cantidades corresponden al año fiscal 2027):

(a) *Deducciones obligatorias*

(1) \$525 por cada dependiente (ajustado anualmente por HUD, redondeado al siguiente múltiplo más bajo de 25 dólares);

(2) 575 dólares para cualquier familia mayor o discapacitada (ajustado anualmente por HUD, redondeado al siguiente múltiplo más bajo de 25 dólares);

(3) La suma de lo siguiente, en la medida en que supere el diez por ciento de los ingresos anuales:

(i) Gastos sanitarios y de atención médica no reembolsados de cualquier familia mayor o discapacitada;

(ii) Gastos no reembolsados razonables de cuidado de asistente y aparatos auxiliares para cada miembro de la familia que sea una persona con discapacidad, en la medida necesaria para que cualquier miembro de la familia (incluido el miembro con discapacidad) pueda ser empleado; y

(4) Cualquier gasto razonable de cuidado infantil necesario para que un miembro de la familia pueda trabajar o continuar su educación.

Esta parte cubre las pólizas relacionadas con estas deducciones obligatorias. Los requisitos de verificación relacionados con estas deducciones se encuentran en el Capítulo 7.

Anticipación de gastos

Política de ARHA

Generalmente, la ARHA utilizará las circunstancias actuales para anticipar los gastos. Cuando sea posible, para los costes que se espera fluctuen durante el año (por ejemplo, cuidado infantil durante y fuera del horario escolar y gastos médicos cíclicos), la ARHA estimará los costes basándose en datos históricos y costes futuros conocidos.

Si una familia tiene una deuda acumulada para gastos médicos o de asistencia por discapacidad, la ARHA incluirá como gasto elegible la parte de la deuda que la familia espera pagar durante el periodo para el cual se determine el ingreso. Sin embargo, no se permitirán cantidades previamente deducidas incluso si no se pagaron como se esperaba en un periodo anterior. La ARHA puede exigir a la familia que aporte documentación de los pagos realizados en el año anterior.

Al calcular los gastos sanitarios y de atención médica, la ARHA incluirá aquellos gastos que se prevé que se incurran durante los 12 meses posteriores a la fecha de certificación y que no estén cubiertos por una fuente externa, como el seguro. La asignación no pretende dar a una familia una asignación igual a los gastos del año anterior, sino anticipar los gastos regulares y previstos durante el año siguiente. Dado que estos gastos se anticipan, la *Guía de Ocupación de las Filipinas* afirma: "es probable que los gastos reales no coincidan con lo previsto. Normalmente, esto no se consideraría un pago inferior siempre que, en el momento de la reevaluación anual, los gastos se calcularan en base a la verificación adecuada" [New PH OCC GB, *Income Determinations*, p. 30]. Para los exámenes anuales, la ARHA utilizará la información correspondiente al periodo de 12 meses anteriores.

6-III.B. DEDUCCIÓN DEPENDIENTE

Se deduce una deducción de 525 dólares de los ingresos anuales por cada dependiente (cuyo importe será ajustado anualmente por el HUD de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor para Trabajadores Urbanos y Administrativos, redondeado al siguiente múltiplo más bajo de 25 dólares) [24 CFR 5.611(a)(1)]. *Dependiente* se define como cualquier miembro de la familia, que no sea el jefe, cónyuge o cojefe que tenga menos de 18 años o 18 años o más y sea una persona con discapacidad o estudiante a tiempo completo. Los niños en acogida, adultos en acogida y auxiliares que viven con ellos nunca se consideran dependientes [24 CFR 5.603(b)].

6-III.C. DEDUCCIÓN POR FAMILIA DE ANCIANOS O DISCAPACITADOS

Se realiza una única deducción de 575 dólares para cualquier familia mayor o discapacitada (cantidad que será ajustada anualmente por el HUD de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor para Trabajadores Urbanos y Empleados Administrativos, redondeado al siguiente múltiplo más bajo de 25 dólares) [24 CFR 5.611(a)(2)].

Una *familia de ancianos* es una familia cuyo cabeza, cónyuge, cojefe o único miembro tiene 62 años o más, y una *familia con discapacidad* es una familia cuyo cabeza, cónyuge, cojefe o único miembro es una persona con discapacidad [24 CFR 5.403].

6-III.D. DEDUCCIÓN POR GASTOS DE SALUD Y ATENCIÓN MÉDICA [24 CFR 5.611(a)(3)(i)]

Los gastos sanitarios y de atención médica no reembolsados pueden deducirse en la medida en que, en combinación con cualquier gasto de asistencia por discapacidad, superen el diez por ciento de los ingresos anuales.

Esta deducción solo está permitida para familias en las que el jefe, cónyuge o cojefe tenga al menos 62 años o sea una persona con discapacidad. Si una familia es elegible para una deducción por gastos de salud y atención médica, se incluyen los gastos no reembolsados de todos los miembros de la familia. La PHA calcula los gastos sanitarios y de atención médica basándose en los gastos pasados de la familia, teniendo en cuenta cualquier cambio previsto en los gastos durante el periodo de certificación.

Definición de gastos médicos

Las regulaciones del HUD definen *los gastos sanitarios y de atención médica* en 24 CFR

5.603(b) como "cualquier coste incurrido en el diagnóstico, curación, mitigación, tratamiento o prevención de enfermedades, o pagos por tratamientos que afecten a cualquier estructura o función del cuerpo. Los gastos de salud y atención médica incluyen primas de seguro médico y primas de cuidados a largo plazo que se pagan o anticipan durante el periodo para el cual se calculan los ingresos anuales." Los gastos de salud y atención médica solo pueden deducirse de los ingresos anuales si son elegibles según esta definición y no se les reembolsa de otra manera.

Aunque el HUD revisó la definición de *gastos sanitarios y de atención médica* para reflejar la definición general de gastos médicos del Servicio de Impuestos Internos (IRS), no permite que las PHA alineen específicamente sus políticas con la Publicación 502 del IRS. Las PHA deben revisar cada gasto para determinar si es elegible conforme a la definición de HUD. Aunque las pólizas de la PHA pueden no alinearse específicamente con la Publicación 502 del IRS, el HUD recomienda que las PHA las utilicen como estándar para determinar los gastos permitidos, y la PHA puede listar ejemplos de gastos permitidos en su póliza siempre que cumplan con la definición del HUD en 24 CFR 5.603. La PHA puede no definir *los gastos sanitarios y de atención médica* de forma más restrictiva que la normativa.

Política de ARHA

La ARHA utilizará la Publicación 502 del IRS más reciente como estándar para determinar si los gastos reclamados por las familias elegibles califican como gastos de salud y atención médica.

Sin embargo, bajo ninguna circunstancia la ARHA deducirá ningún gasto listado en la Publicación 502 del IRS que no cumpla con la definición de *gastos sanitarios y de atención médica del HUD*.

Antes de colocar facturas y documentación de gastos de salud, médicos o discapacidad en el archivo de inquilinos, la ARHA redactará toda la información personal identificable.

Si la ARHA recibe documentación de una fuente de verificación que contiene el diagnóstico específico de la persona, información sobre el tratamiento del individuo y/o información sobre la naturaleza o gravedad de la discapacidad de la persona, la ARHA eliminará inmediatamente esta información confidencial; Esta información nunca se mantendrá en el expediente del individuo. Si la información necesita ser eliminada, la ARHA anotará en el expediente de la persona que se recibió la verificación, la fecha de recepción y el nombre y dirección de la persona u organización que proporcionó la verificación. Bajo ninguna circunstancia la ARHA incluirá los historiales médicos de un solicitante o residente en el expediente [Aviso PIH 2010-26].

Resumen de los gastos típicos permitidos de salud y atención médica	
Servicios de profesionales médicos Cirugías y procedimientos médicos necesarios, legales y no estéticos Servicios de los centros médicos Hospitalización, cuidados a largo plazo y servicios de enfermería a domicilio Medicamentos con receta e insulina, pero <u>no</u> medicamentos sin receta, aunque los recomiende un médico Mejoras en la vivienda directamente relacionadas con necesidades médicas (por ejemplo, rampas para una silla de ruedas, barandillas) Primas de seguro médico o el coste de una organización de mantenimiento de la salud (HMO) Primas de Medicare de las Partes B y Partes D	Programas de tratamiento del abuso de sustancias Tratamiento psiquiátrico Servicios de ambulancia y algunos costes de transporte relacionados con gastos médicos. La PHA utilizará la tarifa de kilometraje médico más actual que aparece en la Publicación 502 del IRS. El coste y cuidado del equipo necesario relacionado con una condición médica (por ejemplo, gafas/lentes, audífonos, muletas y dientes artificiales) Los costes de comprar, entrenar y mantener un perro guía u otro animal de asistencia para ayudar a una persona con discapacidad visual o auditiva, o a una persona con otras discapacidades físicas. En general, esto incluye cualquier coste, como comida, peluquería y atención veterinaria, incurrido en el mantenimiento de la salud y vitalidad del animal de servicio para que pueda desempeñar sus funciones.
Nota: Este gráfico ofrece un resumen de los gastos sanitarios y de atención médica elegibles. En todos los casos, la PHA considerará si los gastos de salud y cuidados médicos reclamados por la familia son elegibles según la definición de HUD.	

Familias que cumplen los requisitos tanto para gastos de salud, médicos y de asistencia por discapacidad

Política de ARHA

Esta política solo se aplica a familias en las que el jefe, cónyuge o cojefe tenga 62 años o más o sea una persona con discapacidad.

Cuando los gastos anticipados por una familia puedan definirse como gastos de salud y atención médica o de asistencia por discapacidad, la ARHA los considerará gastos de salud y atención médica a menos que quede claro que se incurren exclusivamente para permitir que una persona con discapacidad pueda trabajar.

6-III.E. DEDUCCIÓN POR GASTOS DE ASISTENCIA POR DISCAPACIDAD [24 CFR 5.603(b)] y 24 CFR 5.611(a)(3)(ii)]

Los gastos razonables no reembolsados para el cuidado de los asistentes y los aparatos auxiliares para cada miembro de la familia que sea una persona con discapacidad pueden deducirse si estos: (1) son necesarios para permitir que un familiar de 18 años o más pueda trabajar, (2) no se pagan a un familiar ni son reembolsados por una fuente externa, (3) en combinación con cualquier gasto médico, exceden el diez por ciento de los ingresos anuales y (4) no exceden los ingresos ganados por el familiar que puede trabajar.

Límite de ingresos ganados en la deducción por gastos de asistencia por discapacidad

Una familia solo puede optar a la deducción por gastos de asistencia por discapacidad si al menos un miembro de la familia (que puede ser la persona con discapacidad) está autorizado para trabajar [24 CFR 5.603(b)].

La deducción por gastos por discapacidad está limitada por la cantidad de "ingresos obtenidos por familiares que tengan 18 años o más y que puedan trabajar" debido al gasto [24 CFR 5.611(a)(3)(ii)]. Los ingresos obtenidos utilizados para este fin son la cantidad verificada antes de que se apliquen cualquier exclusión o exclusión de ingresos obtenidos.

Política de ARHA

La familia debe identificar a los miembros que pueden trabajar como resultado de los gastos de asistencia por discapacidad. Al evaluar la solicitud de la familia, la ARHA tendrá en cuenta factores como cómo el horario de trabajo de los familiares correspondientes se relaciona con las horas de atención prestadas, el tiempo requerido para el transporte, la relación de los familiares con la persona con discapacidad y cualquier necesidad especial de la persona con discapacidad que pueda determinar qué miembros de la familia pueden trabajar.

Cuando la ARHA determine que los gastos de asistencia por discapacidad permiten que más de un miembro de la familia trabaje, los gastos se limitarán a la suma de los ingresos de los miembros de la familia. [Nuevo PH OCC GB, *Determinación de ingresos*, p. 28].

Aparatos auxiliares elegibles [Aviso PIH 2023-27]

Los aparatos auxiliares pueden incluir gastos para sillas de ruedas, rampas, adaptaciones a

vehículos, perros guía, animales de asistencia o equipos especiales para que una persona ciega o con baja visión pueda leer o teclear, o equipamiento especial para ayudar a una persona sorda o con pérdida auditiva.

Política de ARHA

Los gastos incurridos en el mantenimiento o reparación de un aparato auxiliar son elegibles. En el caso de un aparato especialmente adaptado para acomodar a una persona con discapacidad (por ejemplo, un vehículo o un ordenador), el coste de mantener las adaptaciones especiales (pero no el mantenimiento del propio aparato) es un gasto elegible. Se incluirá el coste de los animales de asistencia entrenados para prestar asistencia a personas con discapacidad, incluyendo el coste de adquirir el animal, la atención veterinaria, la alimentación, la peluquería y otros costes continuos de atención.

Cuidado de Asistente Elegible [Aviso PIH 2023-27]

Ejemplos de gastos de cuidado asistente pueden incluir enseñar a una persona con discapacidad a realizar tareas diarias de forma independiente, como limpiar, bañarse, lavar la ropa y cocinar. El cuidado asistente puede ser de 24 horas o durante periodos esporádicos a lo largo del día. La familia determina el tipo de atención que es adecuada para la persona con discapacidad.

Política de ARHA

Los gastos de cuidado del asistente se incluirán durante el periodo en que la persona autorizada para trabajar esté empleada, además de un tiempo razonable de transporte. El coste del mantenimiento general y los servicios personales no es un gasto elegible para el cuidado del asistente. Sin embargo, si la persona capacitada para trabajar es la persona con discapacidad, los servicios personales necesarios para que la persona con discapacidad pueda trabajar son elegibles.

Si el cuidador también proporciona otros servicios a la familia, la ARHA prorrateará el coste y solo permitirá la parte de los gastos atribuida al cuidado del asistente que permita a un familiar trabajar. Por ejemplo, si el proveedor de cuidado también cuida a un niño que no es la persona con discapacidad, el coste de la atención debe ser prorrateado. Salvo que el proveedor de cuidados especifique lo contrario, el cálculo se basará en el número de horas dedicadas a cada actividad y/o en el número de personas bajo cuidado.

Pagos a miembros de la familia

No se pueden deducir gastos por asistencia por discapacidad por pagos a un miembro de una familia asistida [24 CFR 5.603(b)]. Sin embargo, los gastos pagados a un familiar que no sea miembro de la familia asistida pueden ser deducidos si no son reembolsados por una fuente externa.

Gastos necesarios y razonables

La familia determina el tipo de cuidado o aparato auxiliar que se debe proporcionar y debe describir cómo los gastos permiten que un miembro de la familia trabaje. La familia debe certificar que los gastos de asistencia por discapacidad son necesarios y que no se pagan ni se reembolsan por ninguna otra fuente.

Política de ARHA

La ARHA determina la razoabilidad de los gastos en función de los costes típicos de cuidado o aparatos en la localidad. Para establecer los costes típicos, la ARHA recopilará información de organizaciones que ofrecen servicios y apoyo a personas con discapacidad. Una familia puede presentar, y la ARHA considerará, la justificación de la familia para costes que superen los costes habituales en la zona.

Familias que cumplen los requisitos tanto para gastos de salud, médicos y de asistencia por discapacidad

Política de ARHA

Esta política solo se aplica a familias en las que el jefe o cónyuge tiene 62 años o más o es una persona con discapacidad.

Cuando los gastos anticipados por una familia puedan definirse como gastos de atención médica y sanitaria o de asistencia por discapacidad, la ARHA los considerará gastos de

salud y atención médica a menos que esté claro que los gastos se incurren exclusivamente para permitir que una persona con discapacidad pueda trabajar.

6-III.F. DEDUCCIÓN POR GASTOS DE CUIDADO INFANTIL

HUD define *los gastos de cuidado infantil* en 24 CFR 5.603(b) como "cantidades que se anticipa que la familia pague para el cuidado de niños menores de 13 años (12 años o menos) (incluidos los niños en acogida) durante el periodo para el cual se calcula el ingreso anual, pero solo cuando dicho cuidado sea necesario para que un familiar pueda buscar activamente empleo, tener un empleo remunerado, o para continuar su formación y solo en la medida en que dichas cantidades no sean reembolsadas. La cantidad deducida reflejará cargos razonables por el cuidado infantil. En el caso de cuidado infantil necesario para permitir el empleo, la cantidad deducida no deberá exceder la cantidad de ingresos por empleo que se incluye en la renta anual."

Aclaración del significado de *niño* para esta deducción

Los gastos de cuidado infantil no incluyen los pagos de manutención realizados a otra persona en nombre de un menor que no reside en el hogar de una familia asistida [VG, p. 26]. Sin embargo, los gastos de cuidado infantil para niños en acogida que viven en el hogar de la familia asistida se incluyen al determinar los gastos de cuidado infantil de la familia [HCV GB, p. 5-29].

Calificación para la deducción

Determinar quién puede ejercer una actividad elegible

Política de ARHA

La familia debe identificar al(los) familiar(es) autorizado(s) a realizar una actividad elegible. El término *actividad elegible* en esta sección significa cualquiera de las actividades que puedan hacer que la familia sea elegible para una deducción por cuidado infantil (buscar trabajo, cursar estudios o estar empleada de forma remunerada).

Al evaluar la solicitud de la familia, la ARHA tendrá en cuenta factores como cómo se relaciona el horario de la actividad reclamada con las horas de atención prestadas, el tiempo requerido para el traslado, la relación del familiar o miembros de la familia con el niño y cualquier necesidad especial del niño que pueda ayudar a determinar qué familiar está capacitado para realizar una actividad elegible.

Buscando trabajo

Política de ARHA

Si el gasto de cuidado que se reclama es para permitir que un familiar busque empleo, la familia debe aportar pruebas de los esfuerzos del familiar para conseguir empleo en cada reexaminación. La deducción puede reducirse o denegarse si los esfuerzos de búsqueda de empleo del familiar no son proporcionales a los gastos de cuidado infantil permitidos por la ARHA.

Formación continua

Política de ARHA

Si el gasto de cuidado infantil que se reclama es para que un familiar pueda continuar su educación, el miembro debe estar matriculado en la escuela (académica o vocacional) o participar en un programa formal de formación. El familiar no está obligado a ser estudiante a tiempo completo, pero el tiempo dedicado a actividades educativas debe ser proporcional al cuidado del niño reclamado.

Estar empleado con estabilidad

Política de ARHA

Si el gasto de cuidado que se reclama es para que un familiar pueda trabajar de forma estable, la familia debe aportar pruebas del empleo del familiar durante el tiempo en que se esté proporcionando el cuidado infantil. El empleo remunerado es cualquier actividad laboral legal (a tiempo completo o parcial) por la que un familiar recibe una compensación.

Límite de ingresos ganados en la deducción por gastos de cuidado infantil

Cuando un familiar busca trabajo o continúa su educación, no hay un límite en la cantidad que se puede deducir por el cuidado infantil, aunque el cuidado debe seguir siendo necesario y razonable.

Sin embargo, cuando el cuidado de los hijos permite que un familiar pueda trabajar, la deducción está limitada por "la cantidad de ingresos por empleo que se incluye en la renta anual" [24 CFR 5.603(b)].

El ingreso del trabajo utilizado para este fin es la cantidad de ingresos del trabajo verificado tras la aplicación de cualquier exclusión o exclusión de ingresos del ingreso del trabajo.

La PHA no debe limitar la deducción al tipo de cuidado infantil más económico. Si el cuidado permite a la familia realizar más de una actividad elegible, incluido el trabajo, el límite se calcula en proporción al tiempo dedicado al trabajo [HCV GB, p. 5-30].

Política de ARHA

Cuando el gasto de cuidado infantil que se reclama es para permitir que un familiar pueda trabajar, solo se considerará el ingreso de un familiar durante un periodo determinado. Cuando más de un familiar trabaja durante un periodo determinado, la ARHA generalmente limita los gastos permitidos de cuidado infantil a los ingresos del miembro con menor salario. La familia puede proporcionar información que respalde la solicitud de designar a otro miembro de la familia como la persona autorizada para trabajar.

Gastos elegibles para el cuidado infantil

El tipo de atención que se debe proporcionar lo determina la familia asistida. La PHA no puede negarse a conceder a una familia la deducción por gastos de cuidado infantil porque haya un familiar adulto en el hogar que pueda estar disponible para cuidar a los niños [VG, p. 26].

Actividades permitidas para el cuidado infantil

Política de ARHA

Para los niños en edad escolar, no se consideran los costes atribuibles a actividades escolares públicas o privadas durante el horario escolar estándar. Los gastos incurridos por actividades supervisadas después del colegio o durante las vacaciones escolares (por ejemplo, campamento de verano, liga deportiva extraescolar) son formas permitidas de cuidado infantil.

Los costes del mantenimiento general y los servicios personales no son elegibles. Del mismo modo, los gastos de cuidado infantil pagados a un familiar que viva en la unidad familiar no son elegibles; sin embargo, los pagos por cuidado infantil a familiares que no viven en la unidad son elegibles.

Si un proveedor de cuidado infantil también presta otros servicios a una familia o se utiliza el cuidado infantil para permitir que un familiar realice actividades que no son elegibles para consideración, la ARHA prorrateará los costes y permitirá solo la parte de los gastos que se atribuya al cuidado infantil para actividades elegibles. Por ejemplo, si el proveedor de atención también cuida a un niño con discapacidad de 13 años o más, el coste de la atención se restará de forma proporcional. Salvo que el proveedor de cuidado infantil especifique lo contrario, el cálculo se basará en el número de horas dedicadas a cada actividad y/o en el número de personas bajo cuidado.

Costes necesarios y razonables

Los gastos de cuidado infantil se considerarán necesarios si: (1) una familia explica adecuadamente cómo el cuidado permite a un miembro trabajar, buscar activamente empleo o continuar su educación, y
(2) la familia certifica, y el cuidador verifica, que los gastos no son pagados ni reembolsados por ninguna otra fuente.

Política de ARHA

Se tendrán en cuenta los gastos de cuidado infantil para el tiempo necesario para la actividad elegible, además del tiempo razonable de transporte. Para el cuidado infantil que permite a un familiar asistir a la escuela, el tiempo permitido puede incluir no más de una hora de estudio por cada hora en clase.

Para establecer la razoabilidad de los costes de cuidado infantil, la ARHA puede utilizar internet para revisar los costes de cuidado infantil dentro de la jurisdicción de la ARHA. También se puede utilizar un listado de costes de cuidado infantil de una entidad local cualificada que subvencione los costes de cuidado infantil o que autorice a proveedores de cuidado infantil. Las familias pueden presentarse, y la ARHA considerará justificar los costes que superen los costes típicos en la zona.6-III.G. EXENCIONES POR DIFICULTADES [24 CFR 5.611(c), (d) y (e)]

Gastos de atención sanitaria y médica y asistencia por discapacidad [24 CFR 5.611(c); Aviso PIH 2023-27]

La normativa establece dos tipos de categorías de exención por dificultades para las familias que cumplen los requisitos para gastos sanitarios y de atención médica no reembolsados y/o gastos de asistencia por discapacidad. Una familia solo se beneficiará de esta exención por dificultades si dispone de gastos elegibles que pueden deducirse por encima del cinco por ciento de los

ingresos anuales. Para reclamar gastos sanitarios y de atención médica no reembolsados, la familia debe tener un jefe, cojefe o cónyuge que sea anciano o una persona con discapacidad. Para reclamar gastos no reembolsados de cuidado razonable de asistente y aparatos auxiliares, la familia debe incluir a una persona con discapacidad, y los gastos deben permitir que cualquier miembro de la familia (incluido el que sea una persona con discapacidad) pueda trabajar.

Las familias pueden ser elegibles para ayuda en una de dos categorías; alivio en fase o alivio general, según se define a continuación.

Relevo de Inserción Progresiva

La ayuda gradual se aplica a las familias afectadas por el aumento legal del umbral para gastos sanitarios y de atención médica no reembolsados y/o gastos de asistencia por discapacidad, del 3 por ciento al 10 por ciento. Las familias que cumplen los requisitos son aquellas que recibieron una deducción por atención sanitaria y médica no reembolsada y/o gastos razonables de atención al asistente o de aparatos auxiliares basada en su revisión de ingresos más reciente antes de la fecha en que la PHA comience a implementar el alivio o el plazo aplicable de cumplimiento de HOTMA establecido por aviso, lo que ocurra primero. Estas familias comenzarán a recibir un alivio gradual de 24 meses en su próxima revisión anual o provisional, después de esa fecha.

Para estas familias, la cantidad umbral se introduce de la siguiente manera:

- La familia puede optar a una deducción que suma la suma de gastos que supere el 5 por ciento de los ingresos anuales durante los primeros 12 meses.
- Al concluir 12 meses, la familia tiene derecho a una deducción que suma la suma de sus gastos que superen el 7,5 por ciento de los ingresos anuales durante otros 12 meses.
- Al concluir los 24 meses, se utilizaría el umbral estándar del 10 por ciento, a menos que la familia cumpla los requisitos para la exención bajo la categoría general de alivio por dificultad.
 - Cuando la exención gradual de una familia elegible comienza en una reevaluación provisional, la PHA tendrá que tramitar otra transacción un año después para avanzar a la familia a la siguiente fase. La transacción puede ser una reexaminación provisional si se activa, o una reevaluación no provisional.

Cuando la exención gradual de una familia elegible comienza en una reevaluación provisional, la PHA debe tramitar otra transacción (ya sea una reexamen provisional o no provisional, según corresponda) un año después para pasar a la siguiente fase.

Antes de que finalice el periodo de 24 meses, la familia puede solicitar una exención por dificultades bajo la segunda categoría, como se describe a continuación. Si la familia es considerada elegible bajo la segunda categoría, la exención por dificultades bajo la primera categoría termina y la dificultad de la familia se administra conforme a los requisitos que se indican a continuación. Una vez que una familia solicita alivio general, puede dejar de recibir ayuda gradual. Las PHAs deben hacer un seguimiento del periodo de fase de 24 meses para cada familia elegible, incluso si los gastos de una familia bajan del porcentaje adecuado de entrada gradual, durante el primer o segundo periodo de 12 meses. La fase de integración debe continuar para las familias que se trasladan a otra vivienda pública en la misma PHA. Cuando la familia es considerada como una nueva admisión bajo una propiedad o programa diferente (por ejemplo, si la familia se traslada de la vivienda pública al programa HCV), a menos que la PHA

tenga una política escrita para continuar con la exención gradual tras la admisión, la deducción de gastos de la familia se calculará usando el umbral del 10 por ciento a menos que la PHA apruebe la solicitud de alivio general.

Política de ARHA

La ARHA no continuará con la ayuda gradual para las familias que pasen del programa HCV a la vivienda pública. Estas familias serán consideradas nuevas admisiones y la suma de gastos que supere el 10 por ciento de los ingresos anuales se utilizará para calcular sus ingresos ajustados.

Alivio general

La segunda categoría es para familias que pueden demostrar:

- Sus gastos de salud, salud y/o asistencia por discapacidad aumentaron; o
- La dificultad económica de la familia es consecuencia de un cambio en las circunstancias (según lo definido en la política de la PHA) que de otro modo no desencadenaría una reevaluación provisional.

La familia puede solicitar una exención por dificultades bajo la segunda categoría, independientemente de si la familia recibió previamente las deducciones por asistencia sanitaria y médica y/o por discapacidad, o si actualmente o estaba recibiendo alivio bajo la categoría de alivio gradual mencionada anterior. El HUD exige que las PHAs desarrollen políticas que definan qué constituye una dificultad para efectos de esta exención.

La PHA debe obtener una verificación de terceros sobre la dificultad o debe documentar en el expediente la razón por la que la verificación de terceros no estaba disponible. Las PHAs deben intentar obtener la verificación de terceros antes de que finalice el periodo de exención por dificultades de 90 días.

Política de ARHA

Para optar a una exención por dificultad, la familia debe presentar una solicitud por escrito. La solicitud debe demostrar que los gastos de salud y asistencia médica y/o de discapacidad de la familia han aumentado y que la dificultad económica de la familia es consecuencia de un cambio en las circunstancias.

La ARHA define *un cambio de circunstancias* como una disminución de ingresos o un aumento de otros gastos que ha provocado dificultades económicas para la familia, pero que por sí sola no provoca una reevaluación provisional conforme a las políticas de la ARHA.

Ejemplos de cambio de circunstancias incluyen la necesidad de nuevos gastos de atención médica y sanitaria o asistencia por discapacidad, o un aumento en el coste de los gastos que cumplen los requisitos para que los gastos que cumplan los requisitos superen el 5 por ciento de los ingresos anuales de la familia. Ejemplos de circunstancias que constituyen una dificultad financiera pueden incluir las siguientes situaciones:

La familia está a la espera de una determinación de elegibilidad para un programa de asistencia federal, estatal o local, como una determinación de prestaciones por desempleo o discapacidad;

Los ingresos de la familia disminuían debido a la pérdida de empleo, la muerte de un familiar o por un desastre declarado natural o federal/estatal; o

Otras circunstancias según lo determine la ARHA.

La familia debe aportar una verificación externa de la dificultad con la solicitud. Si no hay verificación de terceros disponible, la ARHA documentará el expediente con el motivo e intentará obtener la verificación de terceros antes de que finalice el periodo de exención por dificultades de 90 días.

La PHA debe notificar rápidamente por escrito a la familia el cambio en la determinación de la renta ajustada y el alquiler de la familia como resultado de exenciones por dificultades. El aviso debe informar a la familia de cuándo comenzará y expirará la exención por dificultades [24 CFR 5.611(e)(2)].

Política de ARHA

La ARHA determinará si la familia cumple los requisitos en un plazo de 30 días naturales y notificará por escrito al resultado en un plazo de 10 días hábiles desde la determinación.

Si la ARHA denega la solicitud de exención por dificultad, el aviso de la ARHA también indicará que si la familia no está de acuerdo con la determinación de la ARHA, podrá solicitar una audiencia.

Si la familia cumple los requisitos para una exención, la ARHA incluirá la fecha en que comenzará la exención por dificultad y la fecha en que expirará, así como información sobre cómo solicitar una prórroga de 90 días según las circunstancias familiares.

Si la familia cumple los requisitos, recibirá una deducción por la suma de los gastos elegibles que superen el cinco por ciento de los ingresos anuales.

El alivio por dificultades de la familia termina cuando las circunstancias que la hacían elegible ya no son aplicables o después de 90 días, lo que ocurra antes. Sin embargo, la PHA puede, a su discreción, extender la exención por uno o más periodos adicionales de 90 días mientras continúe la situación de dificultad de la familia. Las PHAs no están limitadas a un número máximo de prórrogas de 90 días.

Las PHAs deben establecer políticas por escrito sobre los tipos de circunstancias que permitirán a una familia calificar para una dificultad económica y cuándo dichas deducciones pueden ser elegibles para prórrogas adicionales de 90 días. Las PHAs deben desarrollar políticas que obliguen a las familias a informar si las circunstancias que hicieron que la familia sea elegible para la exención por dificultades ya no son aplicables.

Política de ARHA

La familia puede solicitar una prórroga, ya sea oralmente o por escrito, antes de que finalice el periodo de exención por dificultades. La ARHA extenderá la exención por 90

días adicionales si la familia demuestra, a satisfacción de la ARHA, que sigue calificando para la exención por dificultades basándose en las circunstancias descritas anteriormente. La ARHA requerirá una verificación actualizada basada en las circunstancias actuales de la familia. Se pueden conceder prórrogas adicionales caso por caso, siempre que la familia continúe solicitando prórrogas antes de que finalice cada periodo de exención por dificultad. Las familias deben informar si las circunstancias que les hicieron elegibles para la exención por dificultades ya no son aplicables. En cualquier momento, la ARHA puede rescindir la exención por dificultades si determina que la familia ya no cumple los requisitos para dicha exención.

Exención por Gastos de Cuidado Infantil [24 CFR 5.611(d) y Aviso PIH 2023-27]

Una familia cuya elegibilidad para la deducción por gastos de cuidado infantil esté terminando puede solicitar una exención por dificultades económicas para seguir recibiendo la deducción. Si la familia demuestra a satisfacción de la PHA que no puede pagar el alquiler debido a la pérdida de la deducción por gastos de cuidado infantil, y que el gasto de cuidado sigue siendo necesario aunque el familiar no esté trabajando, buscando trabajo o ampliando su educación, la PHA debe recalcular la renta ajustada de la familia y continuar con la deducción por cuidado infantil.

La PHA debe desarrollar una política que defina qué constituye una dificultad, lo que incluye la incapacidad de la familia para pagar el alquiler. La PHA debe obtener una verificación de terceros sobre la dificultad o debe documentar en el expediente la razón por la que la verificación de terceros no estaba disponible. Las PHAs deben intentar obtener la verificación de terceros antes de que finalice el periodo de exención por dificultades de 90 días.

Política de ARHA

Para que una familia cumpla los requisitos, debe demostrar que su incapacidad para pagar el alquiler se debe a la pérdida de esta deducción. La ARHA define esta dificultad como una posible disminución de ingresos o un aumento de otros gastos que resultarían de la pérdida del gasto del cuidado infantil, y dicha pérdida afectaría la capacidad de la familia para pagar el alquiler.

Algunos factores a tener en cuenta al determinar si la familia no puede pagar el alquiler pueden incluir determinar que el alquiler, el pago de servicios y los gastos aplicables (gastos de cuidado infantil o gastos médicos y de salud) superan el 40 por ciento de los ingresos ajustados de la familia, o verificar si la familia ha experimentado gastos imprevistos, como facturas médicas elevadas, que han afectado su capacidad para pagar el alquiler.

La familia también debe demostrar que el gasto del cuidado infantil sigue siendo necesario aunque el familiar ya no esté empleado ni esté continuando su educación. La ARHA considerará la cualificación bajo este criterio caso por caso (por ejemplo, si el familiar que trabajaba ha dejado su trabajo para prestar atención no remunerada a un amigo o familiar mayor que esté gravemente enfermo y viva al otro lado de la ciudad).

La familia debe aportar una verificación externa de la dificultad con la solicitud. Si no hay verificación de terceros disponible, la ARHA documentará el expediente con el motivo e intentará obtener la verificación de terceros antes de que finalice el periodo de exención por dificultades de 90 días.

La PHA debe notificar rápidamente por escrito a la familia el cambio en la determinación de la renta ajustada y el alquiler de la familia como resultado de exenciones por dificultades.

Si la PHA denega la solicitud, el aviso debe indicar específicamente el motivo de la denegación.

PHAs

debe avisar a las familias con 30 días de antelación de cualquier aumento del alquiler. Si la PHA aprueba la solicitud, el aviso debe informar a la familia de cuándo comenzará y expirará la exención por dificultades [24 CFR 5.611(e)(2)]. El aviso también debe indicar el requisito de que la familia informe a la PHA si las circunstancias que hicieron elegible a la familia para la ayuda ya no son aplicables y que los ingresos ajustados de la familia y el alquiler del inquilino serán recalculados al expirar la exención por dificultades [Aviso PIH 2023-27].

Política de ARHA

La ARHA determinará si la familia cumple los requisitos en un plazo de 30 días naturales y notificará por escrito al resultado en un plazo de 10 días hábiles desde la determinación.

Si la ARHA denega la solicitud de exención por dificultad, el aviso de la ARHA también indicará que si la familia no está de acuerdo con la determinación de la ARHA, puede solicitar una audiencia de reclamación.

Si la familia cumple los requisitos para una exención, la ARHA incluirá toda la información requerida mencionada anteriormente, así como información sobre cómo solicitar una prórroga de 90 días según las circunstancias familiares.

Si la familia cumple los requisitos, la exención por dificultades y el cálculo de la renta ajustada alternativa resultante deben permanecer vigentes durante un periodo de hasta 90 días.

La PHA puede, a su discreción, extender las exenciones por dificultades por periodos adicionales de 90 días según las circunstancias familiares y según lo establecido en las políticas de la PHA. Las PHAs no están limitadas a un número máximo de prórrogas de 90 días. Las PHAs deben desarrollar políticas que obliguen a las familias a informar si las circunstancias que hicieron que la familia sea elegible para la exención por dificultades ya no son aplicables.

Las PHAs deben notificar rápidamente por escrito a las familias si se les niega una exención inicial por dificultades o una prórroga adicional de 90 días de la exención. Si la PHA denega la solicitud, el aviso debe indicar específicamente el motivo de la denegación.

Las PHAs deben notificar a la familia si la exención por dificultades ya no es necesaria, y la exención por dificultades se cancelará porque las circunstancias que hacían elegible a la familia ya no son aplicables. El aviso debe indicar la fecha de finalización y proporcionar un preaviso de 30 días de antelación para el aumento del alquiler, si procede.

Política de ARHA

La familia puede solicitar una prórroga, ya sea oralmente o por escrito, antes de que finalice el periodo de exención por dificultades. La ARHA extenderá la exención por 90 días adicionales si la familia demuestra, a satisfacción de la ARHA, que sigue cumpliendo los requisitos para la exención por dificultades. La ARHA requerirá una verificación actualizada basada en las circunstancias actuales de la familia. Se pueden conceder prórrogas adicionales caso por caso, siempre que la familia continúe solicitando prórrogas antes de que finalice cada periodo de exención por dificultad. Las familias deben informar si las circunstancias que les hicieron elegibles para la exención por

dificultades ya no son aplicables. En cualquier momento, la ARHA puede rescindir la exención por dificultades si determina que la familia ya no cumple los requisitos para dicha exención.

6-III.H. DEDUCCIONES PERMISIVAS [24 CFR 5.611(b)(1)(i)]

La PHA puede adoptar deducciones permisivas adicionales de los ingresos anuales si establece una política en la ACOP. Las deducciones permisivas son deducciones adicionales y opcionales que pueden aplicarse a los ingresos anuales. Al igual que con las deducciones obligatorias, las deducciones permisivas deben basarse en la necesidad o circunstancias familiares y las deducciones deben diseñarse para fomentar la autosuficiencia u otro propósito económico. Si la PHA ofrece deducciones permisivas, deben concederse a todas las familias que cumplan los requisitos y deben complementar las exclusiones y deducciones de ingresos existentes [PH Occ GB, p. 128]. Las deducciones permisivas pueden utilizarse para incentivar o fomentar la autosuficiencia y la movilidad económica.

Si la PHA decide adoptar deducciones permisivas, no es elegible para un aumento en las subvenciones de la fórmula del Fondo de Capital y del Fondo Operativo basándose en la aplicación de dichas deducciones. La PHA debe establecer una política por escrito para dichas deducciones.

El *Folleto de Instrucciones del Formulario HUD-50058* indica que la cantidad máxima permitida para deducciones permisivas totales es inferior a 90.000 dólares al año.

Política de ARHA

La ARHA ha optado por no utilizar deducciones permisivas.

PARTE IV: CÁLCULO DEL ALQUILER

6-IV.A. VISIÓN GENERAL DE LOS CÁLCULOS DE ALQUILERES BASADOS EN INGRESOS

El primer paso para calcular el alquiler basado en ingresos es determinar el pago total de inquilinos (TTP) de cada familia. Luego, si la familia ocupa una unidad que tiene servicios pagados por los inquilinos, la concesión de servicios se resta del TTP. El resultado de este cálculo, si es un número positivo, es el alquiler del inquilino. Si el TTP es inferior a la concesión de servicios, el resultado de este cálculo es un número negativo, y se denomina reembolso de servicios, que puede ser pagado a la familia o directamente a la compañía eléctrica por la PHA.

Fórmula TTP [24 CFR 5.628]

Las normativas del HUD especifican la fórmula para calcular el pago total de inquilinos (TTP) para una familia asistida. El TTP es el mayor de los siguientes importes, redondeados al dólar más cercano:

- 30 por ciento de la renta mensual ajustada de la familia (la renta ajustada se define en la Parte II)
- 10 por ciento de la renta bruta mensual de la familia (ingreso anual, según la definición de la Parte I, dividido por 12)
- La renta de bienestar (solo en estados con pago por pago)
- Un alquiler mínimo entre \$0 y \$50 establecido por la PHA

La PHA tiene autoridad para suspender y eximir a las familias del alquiler mínimo cuando exista una dificultad económica, según se define en la sección 6-IV.B.

Alquiler de bienestar social [24 CFR 5.628]

Política de ARHA

El alquiler de bienestar no se aplica en esta localidad.

Alquiler mínimo [24 CFR 5.630]

Política de ARHA

El alquiler mínimo para esta localidad es de 50 dólares.

Cambios opcionales en los alquileres basados en ingresos [24 CFR 960.253(c)(2) y PH Occ GB, pp. 131-134]

A las PHAs se les ha otorgado una flexibilidad muy amplia para establecer sus propios sistemas únicos de cálculo de rentas siempre que la renta producida no sea superior a la calculada mediante el TTP y las deducciones obligatorias. A discreción de la PHA, las pólizas de alquiler pueden estructurar un sistema que utilice combinaciones de deducciones permisivas, cuentas de depósito en garantía, alquileres basados en ingresos y los alquileres mínimos y de piso requeridos.

Las políticas de alquiler mínimo y de elección de alquiler de la PHA siguen aplicándose a las familias afectadas. Las deducciones de servicios públicos se aplican a las rentas basadas en ingresos diseñadas por la PHA de la misma manera que se aplican a las rentas regulatorias basadas en ingresos.

Las opciones están limitadas únicamente por el requisito de que el método utilizado no produzca un TTP ni una renta de inquilino mayor que la TTP o la renta de inquilino producida bajo la fórmula regulatoria.

Política de ARHA

La ARHA decide no adoptar cambios opcionales en los alquileres basados en los ingresos.

Alquileres de techo [24 CFR 960.253 (c)(2) y (d)]

Los alquileres de techo se utilizan para limitar los alquileres basados en los ingresos. Forman parte de la fórmula basada en ingresos. Si el TTP calculado supera el alquiler máximo de la vivienda, el alquiler máximo se utiliza para calcular el alquiler del inquilino (alquiler techo/TTP menos la asignación de servicios). Los aumentos de ingresos no afectan a la familia ya que el alquiler está limitado. El uso de alquileres de techo fomenta la movilidad ascendente y la mezcla de ingresos.

Debido al uso obligatorio de alquileres de piso, la función principal de los alquileres de techo es ayudar a las familias que no pueden volver a alquilar entre revisiones anuales y que, de otro modo, pagarían un alquiler basado en ingresos que es superior al alquiler del piso.

Los alquileres máximos deben fijarse al nivel requerido para los alquileres de piso (lo que requerirá añadir la asignación de servicios a la renta del piso para propiedades con servicios pagados por inquilinos) [PH Occ GB, p. 135].

Política de ARHA

La ARHA decide no usar alquileres de techo.

Reembolso de servicios públicos [24 CFR 982.514(b); 982.514]

El reembolso de servicios públicos se produce cuando cualquier asignación aplicable para servicios pagados por inquilinos excede el TTP. El HUD permite a la PHA pagar el reembolso a la familia o directamente al proveedor de servicios públicos.

Política de ARHA

La ARHA hará reembolsos de servicios a la familia.

La PHA puede realizar todos los pagos de reembolso de servicios a las familias que cumplan los requisitos de forma mensual o puede realizar pagos trimestrales cuando la cantidad mensual del reembolso sea de 15,00 \$ o menos. Los reembolsos deben realizarse una vez por trimestre del año natural, ya sea de forma prospectiva o retroactiva, y deben ser prorrateados si la familia abandona el programa antes de su siguiente reembolso trimestral. La PHA también debe adoptar políticas de dificultades para las familias para las que recibir un reembolso trimestral supondría una dificultad económica. La PHA debe emitir reembolsos que superen los 15,00 dólares al mes mensualmente.

Política de ARHA

La ARHA emitirá todos los reembolsos de servicios mensualmente.

6-IV.B. DIFICULTADES FINANCIERAS QUE AFECTAN AL ALQUILER MÍNIMO [24 CFR 5.630]

Política de ARHA

Las normas de dificultades económicas descritas a continuación no se aplican en esta jurisdicción porque la ARHA ha establecido un alquiler mínimo de 50 dólares.

Resumen

Si la PHA establece un alquiler mínimo superior a cero, debe conceder una exención del alquiler mínimo si una familia no puede pagar el alquiler mínimo debido a dificultades económicas.

La exención por dificultades económicas solo se aplica a las familias obligadas a pagar el alquiler mínimo. Si el TTP de una familia es superior al alquiler mínimo, la familia no tiene derecho a una exención por dificultad. Si la PHA determina que existe una dificultad, la parte familiar es la mayor de los componentes restantes del TTP calculado por la familia.

Dificultades Financieras Definidas por HUD

Las dificultades financieras incluyen las siguientes situaciones:

- (1) La familia ha perdido la elegibilidad o está a la espera de una determinación de elegibilidad para un programa de asistencia federal, estatal o local. Esto incluye a un familiar que no sea ciudadano legalmente admitido para la residencia permanente bajo la Ley de Inmigración y Nacionalidad, que tendría derecho a prestaciones públicas de no ser por el Título IV de la Ley de Responsabilidad Personal y Oportunidades de Trabajo de 1996.

Política de ARHA

Solo se considerará que existe una dificultad si la pérdida de elegibilidad afecta a la capacidad de la familia para pagar el alquiler mínimo.

Para una familia que espera la determinación de elegibilidad, el periodo de dificultad finalizará a partir del primer día del mes siguiente: (1) la implementación de la asistencia, si se aprueba, o (2) la decisión de denegar la asistencia. Una familia cuya solicitud de ayuda es denegada puede solicitar una exención por dificultades basándose en alguna de las otras circunstancias de dificultad permitidas.

- (2) La familia sería desalojada porque no puede pagar el alquiler mínimo.

Política de ARHA

Para que una familia cumpla los requisitos bajo esta disposición, la causa del posible desahucio debe ser el incumplimiento de la familia en el pago del alquiler al propietario o al inquilino de los servicios pagados.

- (3) Los ingresos familiares han
disminuido debido a cambios
en las circunstancias
familiares, incluida la pérdida
del empleo. Ha ocurrido una
muerte en la familia. Política

de ARHA

Para poder cumplir con esta disposición, una familia debe describir cómo la muerte ha

generado una dificultad económica (por ejemplo, debido a gastos relacionados con el funeral o la pérdida de ingresos del familiar).

(4) La familia ha experimentado otras circunstancias determinadas por la

PHA. Política de ARHA

La ARHA no ha establecido ningún criterio adicional de dificultad.

Implementación de la Exención por Dificultades

Determinación de la dificultad

Cuando una familia solicita una exención por dificultades económicas, la PHA debe suspender el requisito de alquiler mínimo a partir del primer día del mes siguiente a la solicitud de la familia.

La PHA determina entonces si la dificultad económica existe y si es temporal o a largo plazo.

Política de ARHA

La ARHA define la dificultad temporal como una dificultad que se espera dure 90 días o menos. La dificultad a largo plazo se define como una dificultad que se espera dure más de 90 días.

Cuando se suspende la renta mínima, la parte familiar vuelve a la mayor de las componentes restantes del TTP calculado. El ejemplo siguiente muestra el efecto de la exención mínima del alquiler.

Ejemplo: Impacto de la exención del alquiler mínimo	
Supongamos que la ARHA ha establecido un alquiler mínimo de 50 dólares.	
Compartir la familia – Sin dificultades	Compartir la familia – Con dificultades
\$0 30% de la renta ajustada mensual 15 \$ 10% de la renta bruta mensual N/A Alquiler de la asistencia social 50 Alquiler mínimo dóla res	\$0 30% de la renta ajustada mensual 15 \$ 10% de la renta bruta mensual N/A Alquiler de la asistencia social 50 Alquiler mínimo dóla res
Se aplica el alquiler mínimo. TTP = \$50	Se concede exención por dificultad. TTP = \$15

Política de ARHA

Para optar a una exención por dificultad, una familia debe presentar por escrito una solicitud de exención por dificultad. La solicitud debe explicar la naturaleza de la dificultad y cómo ha afectado la capacidad de la familia para pagar el alquiler mínimo.

La ARHA determinará las dificultades en un plazo de 30 días naturales.

Sin dificultades económicas

Si la PHA determina que no hay dificultades económicas, restablecerá el alquiler mínimo y exigirá a la familia que devuelva las cantidades suspendidas.

Para procedimientos relacionados con solicitudes de audiencias de quejas basadas en la denegación de la PHA
exención por dificultad, véase el Capítulo 14, Quejas y Apelaciones.

Política de ARHA

La ARHA exigirá a la familia que devuelva la cantidad suspendida en un plazo de 30 días naturales desde el aviso de la ARHA de que no se ha concedido una exención por dificultad.

Dificultades temporales

Si la PHA determina que una dificultad financiera que califica es temporal, debe suspender el alquiler mínimo durante el periodo de 90 días que comienza el primero del mes siguiente a la fecha de la solicitud de la familia para una exención por dificultad.

Al final del periodo de suspensión de 90 días, la familia debe reanudar el pago del alquiler mínimo y devolver a la PHA las cantidades suspendidas. HUD exige que la PHA ofrezca un acuerdo de reembolso razonable, bajo los términos y condiciones establecidos por la PHA. La PHA también puede determinar que las circunstancias han cambiado y que la dificultad es ahora una dificultad a largo plazo.

Para procedimientos relacionados con solicitudes de audiencias de quejas basadas en la denegación de la PHA
exención por dificultad, véase el Capítulo 14, Quejas y Apelaciones.

Política de ARHA

La ARHA celebrará un acuerdo de reembolso conforme a la política de acuerdos de reembolso de la ARHA (véase el Capítulo 16).

Dificultades a largo plazo

Si la PHA determina que la dificultad económica es a largo plazo, debe eximir a la familia del requisito de alquiler mínimo mientras la dificultad continúe. La exención se aplicará desde el primer día del mes siguiente a la solicitud de la familia hasta el final de la dificultad que cumple los requisitos. Cuando se determina que la dificultad económica es a largo plazo, la familia no está obligada a pagar el alquiler mínimo.

Política de ARHA

El periodo de dificultad termina cuando se aplican cualquiera de las siguientes circunstancias:

- (1) En una revisión provisional o anual, el TTP calculado por la familia es mayor que el alquiler mínimo.
- (2) Para las condiciones de dificultad basadas en la pérdida de ingresos, la condición de dificultad seguirá reconociéndose hasta que se reciban nuevas fuentes de ingresos que sean al menos iguales a la cantidad perdida. Por ejemplo, si se aprueba una pensión porque una familia ya no recibe una pensión alimenticia de 60 dólares al mes, la dificultad seguirá existiendo hasta que la familia reciba al menos 60 dólares al mes de ingresos de otra fuente o vuelva a recibir la manutención.

- (3) Para condiciones de dificultad basadas en gastos relacionados con la dificultad, la exención mínima de alquiler seguirá reconociéndose hasta que la cantidad acumulada exenta sea igual al gasto incurrido.

Permisos de servicios públicos 6-IV.C. [24 CFR 965, Subparte E]

Resumen

Las asignaciones de servicios se conceden a las familias que pagan alquileres basados en ingresos cuando el coste de los servicios no está incluido en el alquiler. Al determinar el alquiler basado en los ingresos de una familia, la PHA debe utilizar la asignación de servicios aplicable al tipo de vivienda alquilada por la familia.

Para las políticas sobre el establecimiento y actualización de las asignaciones de servicios, véase el Capítulo 16.

Adaptación razonable y alivio individual

A petición de una familia, las PHAs deben aprobar una asignación de servicios que sea superior a la cantidad aplicable para la unidad de vivienda si se necesita una asignación de servicios más alta como adaptación razonable para hacer el programa accesible y utilizable para la familia con discapacidad [24 CFR 8 y 100, PH Occ GB, p. 172].

Del mismo modo, los residentes con discapacidad no pueden ser cobrados por el uso de ciertos electrodomésticos suministrados por los residentes si existe una necesidad verificada de equipos especiales debido a la discapacidad [PH Occ GB, p. 172].

Consulte el Capítulo 2 para las políticas relacionadas con las adaptaciones razonables.

Además, la PHA puede conceder solicitudes de exención de cargos que excedan la asignación de servicios públicos por motivos razonables, como necesidades especiales de personas mayores, enfermas o residentes con discapacidad, o factores especiales no bajo el control del residente, según lo considere apropiado. La familia debe solicitar la asignación más alta y proporcionar a la PHA una explicación sobre la asignación adicional requerida.

Las PHAs deben desarrollar criterios para conceder alivio individual, notificar a los residentes sobre la disponibilidad de ayuda individual y notificar a los participantes sobre la disponibilidad de programas de ayuda individual (a veces denominados "descuentos de línea base médica") ofrecidos por la compañía local de servicios públicos [Utility Allowance GB, p. 19; 24 CFR 965.508].

Política de ARHA

La familia debe solicitar la asignación más alta y proporcionar a la ARHA información sobre la cantidad de asignación adicional requerida.

La ARHA considerará los siguientes criterios como razones válidas para conceder alivio individual:

El consumo familiar fue erróneamente considerado excesivo debido a defectos en el contador o errores en la lectura del contador.

El consumo excesivo se debe a una característica de la unidad o del equipo suministrado por el propietario que está fuera del control de la familia, como un frigorífico particularmente ineficiente o un aislamiento inadecuado. La asignación

debe ajustarse para reflejar las mayores necesidades de consumo asociadas a la unidad hasta que se solucione la situación. Al residente se le debe conceder alivio individual hasta que se ajuste la asignación.

El consumo excesivo se debe a necesidades especiales de la familia que están fuera de su control, como la necesidad de equipos especializados en caso de un familiar enfermo, anciano o con discapacidad.

Al determinar la cantidad de la adaptación razonable o el alivio individual, la ARHA permitirá una medida razonable de uso adicional según sea necesario. Para calcular el importe adicional del coste de utilidad de un equipo específico, la familia puede proporcionar información del fabricante del equipo, o la familia o ARHA puede realizar una búsqueda en internet para obtener una estimación del uso o un coste mensual adicional.

La información sobre alojamiento razonable y alivio individual por cargos superiores a la asignación de servicios se proporcionará a todos los residentes en el momento de la entrada y con cualquier aviso de asignaciones propuestas, recargos programados y revisiones. La ARHA también proporcionará información sobre programas de alivio de servicios públicos o descuentos médicos (a veces denominados "descuentos de línea base médica") que puedan estar disponibles a través de proveedores locales de servicios públicos.

La familia debe solicitar la asignación más alta y proporcionar a la ARHA información sobre la cantidad de asignación adicional requerida.

A su discreción, la ARHA puede reevaluar la necesidad de aumentar la asignación de servicios como una adaptación razonable en cualquier reexamen regular.

Si el consumo excesivo es causado por una característica de la unidad o del equipo suministrado por ARHA que está fuera del control de la familia, como un frigorífico particularmente ineficiente o un aislamiento inadecuado, el alivio individual al residente cesará cuando se solucione la situación.

Revisiones de la Asignación de Servicios [24 CFR 965.507]

La PHA debe revisar al menos anualmente la base sobre la que se han establecido los permisos de servicios públicos y, si es razonablemente necesario para continuar cumpliendo con los estándares descritos en 24 CFR 965.505, debe establecer permisos revisados.

La PHA debe revisar el calendario de concesiones de servicios públicos si hay un cambio en las tarifas que, por sí solo o junto con cambios previos no ajustados, resulte en un cambio del 10 por ciento o más respecto a las tarifas en las que se basaban dichas deducciones.

Los ajustes en los pagos de residentes como resultado de dichos cambios deben ser retroactivos al primer día del mes siguiente al mes en que el último cambio de tasa tenido en cuenta en dicha revisión entró en vigor. Estos cambios en las tarifas no están sujetos al aviso de 60 días [24 CFR 965.507(b)].

Los cálculos del alquiler de inquilinos deben reflejar cualquier cambio en el calendario de asignaciones de servicios de la PHA [24 CFR 960.253(c)(3)].

Política de ARHA

Actualmente, la ARHA utiliza el Modelo de Programación de Servicios Públicos (HUSM) del HUD para calcular anualmente las asignaciones de servicios públicos y actualiza los calendarios en consecuencia.

ALQUILER PRORRATEADO DE 6 IV.D. PARA FAMILIAS MIXTAS [24 CFR 5.520]

Las normativas del HUD prohíben la asistencia a familiares no elegibles. Una *familia mixta* es aquella que incluye al menos un ciudadano estadounidense o inmigrante elegible y cualquier número de familiares no elegibles. Excepto para viviendas no públicas frente a familias con ingresos, la PHA debe prorratear la asistencia proporcionada a una familia mixta. La PHA primero determinará el TTP como si todos los miembros de la familia fueran elegibles y luego prorrateará el alquiler en función del número de familiares que realmente sean elegibles. Para ello, la PHA debe:

- (1) Resta el TTP del alquiler del piso aplicable a la unidad. El resultado es la máxima subvención a la que la familia podría optar si todos los miembros fueran elegibles.
- (2) Dividir la subvención máxima familiar por el número de personas en la familia para determinar la subvención máxima por cada miembro que sea elegible (subvención máxima para miembros).
- (3) Multiplica la subvención máxima de los miembros por el número de familiares elegibles.
- (4) Resta la subvención calculada en el último paso del alquiler de piso. Este es el TTP prorrateado.
- (5) Resta la asignación de utilidad para la unidad del TTP prorrateado. Este es el alquiler prorrateado para la familia mixta.

Política de ARHA

Los alquileres revisados de viviendas públicas se aplicarán al cálculo de alquileres de una familia mixta en la primera revisión anual tras la adopción de la revisión.

- (6) Cuando el TTP de la familia mixta sea mayor que el alquiler del piso aplicable, utilice el TTP como el TTP prorrateado. El TTP prorrateado menos la asignación de servicios es el alquiler prorrateado para la familia mixta.

ALQUILERES DE PISOS 6-IV.E. Y ELECCIÓN FAMILIAR EN ALQUILERES [24 CFR 960.253]

Alquileres de pisos [24 CFR 960.253(b)]

El alquiler del piso está diseñado para fomentar la autosuficiencia y evitar crear desincentivos para la continuidad de la residencia por parte de familias que intentan ser económicamente autosuficientes.

Los cambios en los ingresos familiares, los gastos o la composición no afectarán al importe fijo del alquiler porque está fuera de la fórmula basada en los ingresos.

Las políticas relacionadas con la reexaminación de familias que pagan alquiler de piso están recogidas en el Capítulo 9, y las políticas relacionadas con el establecimiento y revisión de alquileres de pisos están recogidas en el Capítulo 16.

Elección familiar en alquileres [24 CFR 960.253(a) y (e)]

Con la excepción de viviendas no públicas frente a familias con ingresos, una vez al año, la PHA debe ofrecer a las familias la opción entre un alquiler de piso y uno basado en ingresos. A la familia no se le puede ofrecer esta opción más de una vez al año. La PHA debe documentar que se ofrecieron alquileres de piso a las familias bajo los métodos utilizados para determinar los alquileres de pisos para la PHA.

Política de ARHA

La oferta anual a una familia de elegir entre alquiler de piso y alquiler basado en ingresos se realizará en la admisión y en cada reexamen anual posterior.

La ARHA exigirá a las familias que presenten por escrito su elección de alquiler de piso en lugar de alquiler basado en los ingresos, o firmando el formulario de Alquiler Gordo proporcionado por ARHA. La ARHA mantendrá dichas solicitudes y/o formularios en el expediente de inquilinos como parte del proceso de admisión o reexamen anual.

La PHA debe proporcionar información suficiente para que las familias tomen una decisión informada. Esta información debe incluir la política de la PHA sobre el cambio de alquiler fijo a alquiler basado en ingresos debido a dificultades económicas y la cantidad en dólares del alquiler bajo cada opción. Sin embargo, si la familia eligió el alquiler del piso del año anterior, la PHA está obligada a proporcionar un importe de alquiler basado en los ingresos solo en el año en que se realice una reevaluación de los ingresos o si la familia lo solicita específicamente y presenta información actualizada sobre los ingresos.

Cambiar de alquiler fijo a alquiler basado en ingresos debido a dificultades [24 CFR 960.253(f)]

Con la excepción de las familias que tienen ingresos superiores a viviendas no públicas, una familia puede optar por cambiar de alquiler fijo a alquiler basado en ingresos en cualquier momento si no puede pagar el alquiler debido a dificultades económicas. Si la PHA determina que existe una dificultad económica, debe permitir inmediatamente que la familia cambie del alquiler fijo al alquiler basado en ingresos.

Política de ARHA

Una vez que la ARHA determine que existe una dificultad económica, la ARHA permitirá a una familia cambiar de alquiler fijo a alquiler basado en ingresos con efecto a partir del primer mes siguiente a la solicitud de la familia.

Las razones de dificultades económicas incluyen:

- La familia ha experimentado una disminución de ingresos debido a circunstancias cambiantes, incluyendo la pérdida o reducción de empleo, fallecimiento en la familia, o reducción o pérdida de ingresos u otras ayudas
- La familia ha experimentado un aumento en los gastos, debido a cambios en circunstancias, en gastos médicos, cuidado infantil, transporte, educación u aspectos similares
- Otras situaciones determinadas por la PHA como políticas apropiadas de ARHA

La ARHA considera que el pago del alquiler de piso es una dificultad financiera siempre que el cambio a un alquiler basado en ingresos sea menor que el alquiler del piso [PH Occ GB, p. 137].

EJEMPLO 6-1: INGRESO ANUAL DEFINICIÓN COMPLETA

24 CFR 5.609

(A) Distribuciones del principal o corpus del fideicomiso; y

(a) El ingreso anual incluye, respecto a la familia:

(1) Todas las cantidades no específicamente excluidas en el párrafo (b) de esta sección, recibidas de todas las fuentes por cada miembro de la familia que tenga 18 años o más o sea el cabeza de familia o cónyuge del cabeza de familia, más los ingresos no ganados por o en nombre de cada dependiente menor de 18 años, y

(2) Cuando el valor de los activos familiares netos supera el umbral publicado por el HUD (cantidad que el HUD ajustará anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor para Trabajadores Urbanos y Administrativos) y no se pueden calcular los rendimientos reales de un activo determinado, se pueden calcular los rendimientos imputados sobre el activo basados en la tasa actual de ahorro en libreta, según lo determinado por el HUD.

(b) Los ingresos anuales no incluyen lo siguiente:

(1) Cualquier rentabilidad imputada sobre un activo cuando los activos netos familiares sean menores o iguales al importe umbral publicado por el HUD (cantidad que el HUD ajustará anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor para Trabajadores Urbanos y Administrativos) y no se puede determinar ningún ingreso real procedente de los activos netos familiares.

(2) Los siguientes tipos de distribuciones de fideicomisos:

(i) Para un fideicomiso irrevocable o un fideicomiso revocable fuera del control de la familia o hogar excluido de la definición de bienes netos familiares según la sección § 5.603(b):

(B) Distribuciones de ingresos del fideicomiso cuando se utilizan para cubrir los costes de los gastos sanitarios y médicos de un menor.

(ii) Para un fideicomiso revocable bajo el control de la familia o el hogar, cualquier distribución del fideicomiso; excepto que cualquier ingreso real que obtenga el fideicomiso, independientemente de si se distribuye o no, se considerará ingreso para la familia en el momento en que lo reciba el fideicomiso.

(3) Ingresos obtenidos de niños menores de 18 años.

(4) Pagos recibidos por el cuidado de niños o adultos en acogida, o pagos de parentesco o tutela estatales o tribales.

(5) Pagos y acuerdos de seguros por pérdidas personales o de propiedad, incluyendo pero no limitándose a pagos a través de seguros de salud, seguro de vehículos de motor y compensación laboral.

(6) Cantidades recibidas por la familia que son específicamente para, o como reembolso, del coste de gastos sanitarios y de atención médica de cualquier miembro de la familia.

(7) Cualquier cantidad recuperada en cualquier acción civil o acuerdo basado en una reclamación por mala praxis, negligencia u otro incumplimiento del deber que se deba a un familiar derivado de la ley, que resultó en que un miembro de la familia quedara discapacitado.

(8) Ingresos de un auxiliar residente, niño en acogida o adulto en acogida según lo definido en el §§ 5.403 y 5.603, respectivamente.

(9)

(i) Cualquier ayuda que requiera la sección 479B de la Ley de Educación Superior de 1965, con su enmienda (20 U.S.C. 1087uu), sea excluida de los ingresos de una familia; y

(ii) Asistencia financiera para estudiantes para matrícula, libros y suministros (incluyendo materiales y equipos para apoyar a estudiantes con discapacidades de aprendizaje u otras discapacidades), alojamiento y manutención, y otras tasas requeridas y cobradas a un estudiante por una institución de educación superior (según se define en la Sección 102 de la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1002)) y, para un estudiante que no sea el jefe de familia ni cónyuge, los costes razonables y reales de la vivienda mientras se asiste a la institución de educación superior y no reside en una unidad asistida.

(A) Asistencia financiera para estudiantes, a efectos de este párrafo (9)(ii), significa una subvención o beca recibida de— (

1) El gobierno federal;

(2) Un gobierno estatal, tribal o local;

(3) Una fundación privada registrada como organización sin ánimo de lucro bajo el 26 U.S.C. 501(c)(3);

(4) Una entidad empresarial (como corporación, sociedad colectiva, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad limitada, empresa conjunta, fideicomiso empresarial, corporación de utilidad pública o entidad sin ánimo de lucro); o

(5) Una institución de educación superior.

(B) La asistencia financiera para estudiantes, a efectos de este párrafo (9)(ii), no incluye—

(1) Cualquier asistencia que quede excluida conforme al párrafo (b)(9)(i) de esta sección;

(2) apoyo financiero proporcionado al estudiante en forma de una tarifa por servicios prestados (por ejemplo, un trabajo estudio o

una beca docente que no esté excluida conforme al párrafo (b)(9)(i) de esta sección);
(

3) Regalos, incluidos regalos de familiares o amigos; o

(4) Cualquier cantidad de la beca o subvención que, ya sea por sí sola o en combinación con la ayuda excluida en este párrafo o párrafo (b)(9)(i), supere los costes reales cubiertos por el estudiante. Los costes reales cubiertos por el estudiante son los gastos reales de matrícula, libros y suministros (incluidos materiales y equipos para apoyar a estudiantes con discapacidades intelectuales u otras discapacidades), alojamiento y manutención, u otras tasas exigidas y cargadas al estudiante por la institución educativa y, para un estudiante que no sea el jefe de familia ni cónyuge, los costes razonables y reales de la vivienda mientras se asiste a la institución de educación superior y no reside en una unidad asistida. Este cálculo se describe más adelante en el párrafo (b)(9)(ii) de esta sección.

(C) La ayuda financiera para estudiantes, a efectos de este párrafo (b)(9)(ii), debe ser:

(1) Expresamente para la matrícula, libros, alojamiento y manutención, u otras tasas exigidas y cobradas al estudiante por la institución educativa;

(2) Expresamente para ayudar a un estudiante con los costes de la educación superior; o

(3) Expresamente para ayudar a un estudiante que no sea el jefe de familia o cónyuge con los costes razonables y reales de la vivienda mientras asiste a la institución educativa y no reside en una unidad asistida.

(D) La asistencia financiera para estudiantes, a efectos de este párrafo (b)(9)(ii), podrá pagarse directamente al estudiante o a la institución educativa en nombre del estudiante. La ayuda financiera estudiantil pagada al estudiante debe ser verificada por la entidad responsable como asistencia financiera estudiantil, de acuerdo con este párrafo (b)(9)(ii).

(E) Cuando el estudiante también recibe la ayuda excluida según el párrafo (b)(9)(i) de esta sección, la cantidad de ayuda financiera estudiantil según este párrafo (b)(9)(ii) se determina de la siguiente manera:

(1) Si la cantidad de ayuda excluida en virtud del párrafo (b)(9)(i) de esta sección es igual o excede los costes reales cubiertos según el párrafo (b)(9)(ii)(B)(4) de esta sección, ninguna de las ayudas descritas en este párrafo (b)(9)(ii) de esta sección se considera asistencia financiera para estudiantes excluida de los ingresos según este párrafo (b)(9)(ii)(E).

(2) Si la cantidad de ayuda excluida en virtud del párrafo (b)(9)(i) de esta sección es inferior a los costes reales cubiertos según el párrafo (b)(9)(ii)(B)(4) de esta sección, la cantidad de asistencia descrita en el párrafo (b)(9)(ii) de esta sección que se considera asistencia financiera para estudiantes excluida en virtud de este párrafo es la menor de:

(i) la cantidad total de ayuda financiera estudiantil recibida conforme a este apartado (b)(9)(ii) de esta sección, o

(ii) la cantidad por la cual los costes reales cubiertos bajo el párrafo (b)(9)(ii)(B)(4) de esta sección exceden la asistencia excluida en virtud del párrafo (b)(9)(i) de esta sección.

(10) Ingresos y distribuciones de cualquier cuenta de ahorro educativo Coverdell bajo la sección 530 del Código de Rentas Internas de 1986 o cualquier programa de matrícula calificado bajo la sección 529 de dicho Código; y los ingresos obtenidos por contribuciones y distribuciones gubernamentales a cuentas de "baby bond" creadas, autorizadas o financiadas por gobiernos federales, estatales o locales.

(11) La paga especial para un familiar que sirve en las Fuerzas Armadas y que esté expuesto al fuego hostil.

(12)

(i) Cantidades recibidas por una persona con discapacidad que se ignoran por un tiempo limitado para fines de elegibilidad y beneficios de Ingreso de Seguridad Suplementaria porque se reservan para su uso bajo un Plan para Alcanzar la Autosuficiencia (PASS);

(ii) Cantidades recibidas por un participante en otros programas de asistencia pública que sean específicamente para o como reembolso de gastos de bolsillo incurridos (por ejemplo, equipamiento especial, ropa, transporte, cuidado infantil, etc.) y que se hagan únicamente para permitir la participación en un programa específico;

(iii) Las cantidades recibidas bajo una asignación de servicio al residente no deben exceder los 200 dólares al mes. Una asignación por servicio de residente es una cantidad modesta que recibe un residente por prestar un servicio para la PHA o propietario, a tiempo parcial, que mejora la calidad de vida en el desarrollo.

(iv) Ingresos y beneficios incrementales que cualquier miembro de la familia resultan de participar en programas de formación financiados por HUD o en programas de formación laboral federales, estatales, tribales o locales que califican (incluidos programas de formación no afiliados a un gobierno local) y la formación de un familiar como personal de gestión residente. Las cantidades excluidas por esta disposición deben recibirse en el marco de programas de formación laboral con metas y objetivos claramente definidos y se excluyen solo durante el periodo en que el familiar participe en el programa de formación laboral, salvo que dichas cantidades estén excluidas según el párrafo (b)(9)(i) de esta sección.

(13) Pagos de reparaciones pagados por un gobierno extranjero conforme a reclamaciones presentadas bajo las leyes de

ese gobierno por personas perseguidas durante la era nazi.

(14) Ingresos ganados de estudiantes dependientes a tiempo completo superiores a la cantidad de la deducción para un dependiente según el § 5.611.

(15) Pagos de asistencia a la adopción para un niño que excedan la cantidad de la deducción para un dependiente según el § 5.611.

(16) Cantidades periódicas diferidas de los beneficios de Seguridad Suplementaria y de la Seguridad Social que se reciben en una suma global o en cantidades mensuales prospectivas, o cualquier prestación diferida por discapacidad del Departamento de Asuntos de Veteranos que se reciba en una cantidad global o en cantidades mensuales prospectivas.

(17) Pagos relacionados con la ayuda y asistencia bajo el 38 U.S.C. 1521 a veteranos que necesiten ayuda y asistencia regular.

(18) Cantidades recibidas por la familia en forma de reembolsos o reembolsos según la ley estatal o local por impuestos sobre la propiedad pagados sobre la vivienda.

(19) Pagos realizados o autorizados por una agencia estatal de Medicaid (incluida una entidad de atención gestionada) u otra agencia estatal o federal a una familia para que un familiar con discapacidad pueda residir en la unidad asistida de la familia. Los pagos autorizados pueden incluir pagos a un miembro de la familia asistida a través de la agencia estatal de Medicaid (incluida una entidad de atención gestionada) u otra agencia estatal o federal por servicios de cuidado que el familiar proporcione para permitir que un familiar con discapacidad resida en la unidad asistida de la familia.

(20) Ingresos del préstamo (la cantidad neta desembolsada por un prestamista a o en nombre de un prestatario, bajo los términos de un contrato de préstamo) recibidos por la familia o un tercero (por ejemplo, ingresos recibidos por la familia de un préstamo

privado para permitir la asistencia a una institución educativa o para financiar la compra de un coche).

conlleve empleo permanente.

(21) Los pagos recibidos por miembros de la tribu como resultado de reclamaciones relacionadas con la mala gestión de activos en fideicomiso por los Estados Unidos, en la medida en que dichos pagos, también quedan excluidos de la renta bruta bajo el Código de Rentas Internas u otra ley federal.

(22) Cantidades que la ley federal exige excluir de la consideración como ingresos para determinar la elegibilidad o beneficios bajo una categoría de programas de asistencia que incluye asistencia bajo cualquier programa al que se apliquen las exclusiones establecidas en el párrafo (b) de esta sección. El HUD publicará un aviso en el Registro Federal para identificar las prestaciones que califican para esta exclusión. Se publicarán actualizaciones cuando sea necesario.

(23) Pagos de "brecha" de vivienda de reemplazo realizados de acuerdo con la parte 24 del 49 CFR que compensan el aumento de los costes de bolsillo de las personas desplazadas que se trasladan de una vivienda subvencionada federalmente a otra subvencionada federalmente. Estos pagos de "brecha" de vivienda de reemplazo no se excluyen de los ingresos anuales si el aumento del coste del alquiler y los servicios se reduce o elimina posteriormente, y la persona desplazada conserva o continúa recibiendo los pagos de "vacío" de vivienda de reemplazo.

(24) Ingresos no recurrentes, es decir, ingresos que no se repetirán en el próximo año según la información proporcionada por la familia. Los ingresos recibidos como contratista independiente, jornalero o trabajador temporal no se excluyen de los ingresos según este párrafo, aunque la fuente, fecha o importe de los ingresos varía. Los ingresos no recurrentes incluyen:

(i) Pagos de la Oficina del Censo de EE. UU. por empleo (relacionado con censos decenales o la Encuesta de la Comunidad Americana) que no dure más de 180 días y que no

(ii) Pagos directos federales o estatales destinados a estímulo o recuperación económica.

(iii) Cantidades recibidas directamente por la familia como resultado de créditos fiscales reembolsables estatales o devoluciones estatales en el momento de su recibimiento.

(iv) Cantidades recibidas directamente por la familia como resultado de créditos fiscales federales reembolsables y devoluciones fiscales federales en el momento en que se reciben.

(v) Regalos para fiestas, cumpleaños u otros eventos o hitos importantes de la vida (por ejemplo, regalos de boda, baby showers, aniversarios).

(vi) Donaciones no monetarias en especie, como alimentos, ropa o artículos de aseo, recibidas de un banco de alimentos u organización similar.

(vii) Sumas globales a los bienes netos familiares, incluyendo pero no limitado a premios de lotería u otros concursos.

(25) Acuerdos o sentencias de derechos civiles, incluyendo acuerdos o sentencias por pago atrasado.

(26) Ingresos recibidos de cualquier cuenta bajo un plan de jubilación reconocido como tal por el Servicio de Impuestos Internos (IRA), planes de jubilación del empleador y planes de jubilación para auto-

personas empleadas; excepto que cualquier distribución de pagos periódicos desde dichas cuentas será un ingreso en el momento en que los reciba la familia.

(27) Ingresos obtenidos por cantidades colocadas en un la Cuenta de Autosuficiencia Familiar de la familia.

(28) Ingresos brutos que recibe un miembro de la familia mediante el trabajo por cuenta propia o la gestión de un negocio; excepto que lo siguiente se considerará ingreso para un miembro de la familia:

(i) Ingresos netos de la gestión de un negocio o profesión. Los gastos para la expansión empresarial o la amortización de la deuda de capital no se utilizarán como deducciones para determinar el ingreso neto. Se puede deducir una deducción por depreciación de activos utilizados en una empresa o profesión, en función de la depreciación lineal, según lo previsto en las normativas del Servicio de Impuestos Internos; y

(ii) Cualquier retirada de efectivo o activos de la operación de un negocio o profesión se incluirá en los ingresos, salvo en la medida en que la retirada sea el reembolso de efectivo o activos invertidos en la operación por la familia.

PRUEBA 6-2: TRATAMIENTO DE LOS BIENES FAMILIARES

24 CFR 5.603(b) Activos Netos Familiares

jubilación (IRAs), la jubilación del empleador

(1) Los activos netos familiares son el valor neto en efectivo de todos los activos que posee la familia, tras deducir los costes razonables que se incurrirían en la venta de bienes inmuebles, ahorros, acciones, bonos y otras formas de inversión de capital.

(2) Al determinar los activos netos familiares, las PHAs o propietarios, según corresponda, deben incluir el valor de cualquier negocio o activo familiar dispuesto por un solicitante o inquilino por menos que el valor de mercado justo (incluyendo una disposición en fideicomiso, pero no en una ejecución hipotecaria o venta por bancarrota) durante los dos años previos a la fecha de solicitud para el programa o reexamen, según corresponda, en exceso de la contraprestación recibida por tal. En el caso de una disposición como parte de un acuerdo de separación o divorcio, la disposición no se considerará inferior al valor de mercado justo si el solicitante o inquilino recibe una contraprestación no medible en términos monetarios. El patrimonio negativo en bienes raíces u otras inversiones no impide al propietario vender la propiedad u otras inversiones, por lo que el capital negativo por sí solo no justificaría excluir la propiedad u otras inversiones de los activos familiares.

(3) Se excluyen del cálculo de los bienes familiares netos: (i) El valor de los bienes muebles necesarios; (ii) El valor combinado de todos los bienes personales no necesarios si el valor total combinado no supera el importe umbral publicado por el HUD (que será ajustado por el HUD de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor para Trabajadores Urbanos y Administrativos); (iii) El valor de cualquier cuenta bajo un plan de jubilación reconocido como tal por el Servicio de Impuestos Internos (IRA), incluyendo los arreglos individuales de

ARHA

Unlimited copies may be made for internal use.

bajo el control de, cualquier miembro de la familia o del hogar.

planes y planes de jubilación para autónomos; (iv) El valor de bienes inmuebles que la familia no tiene autoridad legal efectiva para vender en la jurisdicción donde se encuentra la propiedad;

(v) Cualquier cantidad recuperada en cualquier acción civil o acuerdo basado en una reclamación por mala praxis, negligencia u otro incumplimiento del deber que se debe a un familiar derivado de la ley, que resultara en que un familiar fuera una persona con discapacidad; (vi) El valor de cualquier cuenta de ahorro educativo Coverdell bajo la sección 530 del Código de Rentas Internas de 1986, el valor de cualquier programa de matrícula calificado bajo la sección 529 de dicho Código, el valor de cualquier cuenta Achieving a Better Life Experience (ABLE) autorizada bajo la Sección 529A de dicho Código, y el valor de cualquier cuenta de "baby bond" creada, autorizada o financiada por gobiernos federales, estatales o locales.

(vii) Intereses en tierras en fideicomiso indio; (viii) Participación en una vivienda prefabricada donde la familia recibe asistencia conforme al 24 CFR parte 982; (ix) El patrimonio de bienes bajo la Opción de Propiedad de Vivienda para los cuales una familia recibe asistencia bajo 24 CFR parte 982; (x) Cuentas de Autosuficiencia Familiar; y (xi) devoluciones fiscales federales o créditos fiscales reembolsables por un periodo de 12 meses tras su recepción por parte de la familia.

(4) En los casos en que se ha establecido un fondo fiduciario y el fideicomiso no es revocable por, o está bajo el control de, ningún miembro de la familia o hogar, el fondo fiduciario no es un activo familiar y el valor del fideicomiso no se incluye en el cálculo de los activos netos familiares, siempre que el fondo siga estando en un fideicomiso que no sea revocable por, o

PRUEBA 6-3: EL EFECTO DE LA REDUCCIÓN DE LAS PRESTACIONES SOCIALES

24 CFR 5.615

Programa de vivienda pública y programa de asistencia basada en inquilinos de la Sección 8: Cómo la reducción de las prestaciones sociales afecta a los ingresos familiares.

(a) Aplicabilidad. Esta sección se aplica a las familias cubiertas que residen en viviendas públicas (parte 960 de este título) o que reciben asistencia basada en inquilinos de la Sección 8 (parte 982 de este título).

(2) "Reducción específica de prestaciones sociales" no incluye una reducción o terminación de prestaciones por parte de la agencia de bienestar:

(b) Definiciones. Las siguientes definiciones se aplican para los fines de esta sección:

Familias protegidas. Las familias que reciben asistencia social u otros beneficios públicos ("beneficios sociales") de un Estado u otra agencia pública ("agencia de bienestar") bajo un programa para el cual la ley federal, estatal o local exige que un miembro de la familia participe en un programa de autosuficiencia económica como condición para dicha asistencia.

Programa de autosuficiencia económica.
Véase la definición en la Sección 5.603.

Ingresos sociales imputados. La cantidad de ingresos anuales que no recibe realmente una familia, como resultado de una reducción específica de la prestación social, que no obstante se incluye en la renta anual de la familia para fines de determinación del alquiler.

Reducción específica de la prestación social.

(1) Una reducción de las prestaciones sociales por parte de la agencia de bienestar, total o parcialmente, para un miembro de la familia, según lo determine la agencia de bienestar, debido a fraude por parte de un familiar en relación con el programa de bienestar; o por una sanción de una agencia de bienestar contra un familiar por incumplimiento del requisito de una agencia de bienestar para participar en un programa de autosuficiencia económica.

(i) al expirar un plazo vitalicio u otro en el pago de prestaciones sociales;

(ii) porque un familiar no puede obtener empleo, aunque haya cumplido con los requisitos de autosuficiencia económica o actividades laborales de la agencia de bienestar; o

(iii) porque un familiar no ha cumplido con los requisitos de otras agencias de bienestar.

(c) Ingresos sociales imputados.

(1) El ingreso anual de una familia incluye la cantidad de ingresos sociales imputados (debido a una reducción específica de las prestaciones sociales, según se especifica en la notificación a la PHA por la agencia de bienestar), más el importe total de otros ingresos anuales determinados conforme a la Sección 5.609.

(2) A petición de la PHA, la agencia de bienestar informará por escrito a la PHA sobre la cantidad y la duración de cualquier reducción específica de la prestación social para un familiar, y la razón de dicha reducción, y también informará a la PHA de cualquier cambio posterior en el plazo o la cantidad de dicha reducción específica de la prestación social. La PHA utilizará esta información para determinar la cantidad de ingresos sociales imputados para una familia.

(3) El ingreso anual de una familia incluye el ingreso social imputado en el ingreso anual familiar, determinado en la revisión interina o regular de la PHA de la renta y composición familiar, durante el plazo de la reducción de beneficios sociales (según se especifica en la información proporcionada a la PHA por la agencia de bienestar).

(4) La cantidad de la renta social imputada se compensa por la cantidad de ingresos adicionales que recibe una familia y que comienzan después de la imposición de la sanción. Cuando dichos ingresos adicionales de otras fuentes son al menos igual a los imputados

(5) La PHA no puede incluir los ingresos imputados por bienestar en la renta anual si la familia no era residente asistida en el momento de la sanción.

(d) Revisión de la decisión de la PHA.

(1) Vivienda pública. Si un inquilino de vivienda pública alega que la PHA no ha calculado correctamente la cantidad de ingresos sociales imputados conforme a los requisitos del HUD, y si la PHA denega la solicitud de la familia para modificar dicha cantidad, deberá notificar por escrito al inquilino dicha denegación, con una breve explicación de la base para la determinación de la PHA sobre la cantidad de ingresos sociales imputados. El aviso de la PHA también indicará que si el inquilino no está de acuerdo con la determinación de la PHA, podrá solicitar una audiencia de reclamación conforme a la parte 966, subsección B de este título para revisar la determinación de la PHA. El inquilino no está obligado a pagar un depósito en garantía conforme a la Sección 966.55(e) por la parte del alquiler atribuible a los ingresos sociales imputados para obtener una audiencia de reclamación sobre la determinación de la PHA.

(2) Participante de la Sección 8. Un participante en el programa de asistencia basada en inquilinos de la Sección 8 podrá solicitar una audiencia informal, de acuerdo con la Sección 982.555 de este título, para revisar la determinación de la PHA sobre la cantidad de ingresos sociales imputados que debe incluirse en el ingreso anual de la familia conforme a esta sección. Si la familia alega que dicha cantidad no se calcula correctamente conforme a los requisitos del

HUD, y si la PHA denega la solicitud de la familia para modificar dicha cantidad, la PHA deberá notificar por escrito a la familia dicha denegación, con una breve explicación de la

base para la determinación de la PHA de la cantidad de ingresos sociales imputados. Dicho aviso también deberá indicar que, si la familia no está de acuerdo con la determinación de la PHA, podrá solicitar una audiencia informal sobre la resolución bajo el procedimiento de audiencia de la PHA.

(e) Relación de la PHA con la agencia de asistencia social.

(1) La PHA debe solicitar a las agencias de bienestar que informen a la PHA sobre cualquier reducción específica de prestaciones sociales para un familiar, el motivo de dicha reducción, el plazo de dicha reducción y cualquier determinación posterior de la agencia de bienestar que afecte la cantidad o duración de una reducción específica de beneficios sociales. Si la agencia de bienestar determina una reducción específica de beneficios sociales para un familiar y notifica por escrito a la PHA dicha reducción, los ingresos anuales de la familia incluirán los ingresos sociales imputados debido a la reducción especificada de prestaciones sociales.

(2) La PHA es responsable de determinar la cantidad de ingresos sociales imputados que se incluye en la renta anual de la familia como resultado de una reducción específica de las prestaciones sociales determinada por la agencia de bienestar y especificada en el aviso de la agencia de bienestar a la PHA. Sin embargo, la PHA no es responsable de determinar si una reducción de los beneficios de bienestar por parte de la agencia de bienestar fue correctamente determinada por la agencia de bienestar conforme a los requisitos y procedimientos de los programas de bienestar, ni de proporcionar la oportunidad de revisión o audiencia sobre dichas determinaciones de agencias de bienestar.

(3) Estas determinaciones de la agencia de bienestar son responsabilidad de la agencia, y la familia puede solicitar apelación de dichas determinaciones a través de los procedimientos normales de debido proceso de la agencia. La

PHA tendrá derecho a basarse en la notificación de la agencia de bienestar a la PHA sobre la determinación de la agencia de una reducción específica de las prestaciones sociales.

Capítulo 7

VERIFICACIÓN BAJO HOTMA 102/104

[24 CFR 960.259, 24 CFR 5.230, Aviso PIH 2023-27]

INTRODUCCIÓN

Este capítulo es aplicable a partir de la fecha de cumplimiento HOTMA 102/104 de la PHA.

La PHA debe verificar toda la información utilizada para establecer la elegibilidad y el nivel de asistencia de la familia, y debe obtener autorización por escrito de la familia para recopilar dicha información. Los solicitantes y participantes del programa deben cooperar con el proceso de verificación como condición para recibir asistencia. La PHA no debe trasladar el coste de la verificación a la familia.

La PHA debe seguir las directrices de verificación proporcionadas por el HUD en el Aviso PIH 2023-27 y cualquier guía posterior emitida por el HUD. Este capítulo resume esos requisitos y proporciona políticas complementarias de la PHA.

La Parte I describe el proceso general de verificación. La Parte II proporciona requisitos más detallados relacionados con la información familiar. La Parte III proporciona información sobre ingresos y activos, y la Parte IV cubre las deducciones obligatorias.

Las políticas, normas y procedimientos de verificación se modificarán según sea necesario para adaptarse a las personas con discapacidad. Toda la información obtenida a través del proceso de verificación se gestionará de acuerdo con las políticas de gestión de registros establecidas por la PHA.

PARTE I: REQUISITOS GENERALES DE VERIFICACIÓN

7-I.A. CONSENTIMIENTO FAMILIAR PARA LA DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN [24 CFR 960.259;

24 CFR 5.230; y Aviso PIH 2023-27; y HOTMAquestions@HUD.gov respuesta 15/09/25]

Formularios de consentimiento

La familia debe proporcionar cualquier información que la PHA o el HUD considere necesaria para la administración del programa y debe consentir la verificación de dicha información por parte de la PHA

[24 CFR 960.259(a)(1)]. Todos los miembros adultos de la familia deben firmar los formularios de consentimiento según sea necesario para recopilar información relevante sobre la elegibilidad y el nivel de asistencia de la familia. Aunque los PHA deben utilizar el formulario HUD-9886-A, este formulario no facilita toda la información necesaria para la administración del programa. La PHA también debe desarrollar sus propios formularios de autorización para cubrir toda la demás información necesaria.

Además, si una PHA decide distribuir informes EIV por correo, correo electrónico u otros métodos, debe garantizar el cumplimiento de la Ley Federal de Privacidad.

Política de ARHA

En la admisión, la ARHA solicitará que todos los familiares adultos (excepto el cabeza

de familia) firmen formularios de consentimiento indicando que la información de ingresos de su EIV puede ser

compartido con el jefe de familia. Se solicitará a los familiares adultos que no tengan dicho formulario de consentimiento registrado para que firmen en el reexamen anual.

Si un familiar adulto distinto del cabeza de familia no firma un formulario de consentimiento que indique que la información de ingresos de su EIV puede compartirse con el cabeza de familia, la ARHA utilizará la función "Imprimir información de miembros del hogar" de EIV para generar informes de ingresos dirigidos por separado a cada adulto del hogar. Por ejemplo, si un hogar tiene dos adultos, la ARHA proporcionará un informe al jefe de familia y otro informe separado al otro miembro adulto.

La negativa de un familiar adulto a firmar un formulario que conceda permiso para proporcionar información EIV al cabeza de familia no es motivo de denegación ni de terminación de la asistencia ni de la persona ni de la familia.

El formulario firmado permanecerá vigente hasta que se niegue la asistencia a la familia, la persona abandone el programa o el familiar entregue una notificación por escrito a la ARHA para revocar su consentimiento.

Formulario HUD-9886-A [24 CFR 5.230(b)(1), (b)(2), (c)(4) y (c)(5); Aviso PIH 2023-27]

Todos los solicitantes y inquilinos adultos deben firmar el formulario HUD-9886-A, Autorización para la Liberación de Información. Todos los miembros adultos de la familia (y el jefe y cónyuge/cojefe independientemente de la edad) deben firmar el Formulario HUD-9886-A al admitir. Los participantes, antes del 1 de enero de 2024, firmaban y entregaban el Formulario HUD-9886 en cada reexamen anual. HOTMA eliminó este requisito y en su lugar exigió que el Formulario HUD-9886-A se firmara solo una vez. A partir del 1 de enero de 2024 (independientemente de la fecha de cumplimiento de HOTMA de la PHA), los participantes actuales del programa deben firmar y presentar un nuevo Formulario HUD-9886-A en su próxima revisión provisional o anual. Este formulario solo se firmará una vez. Otro Formulario HUD-9886-A no se presentará a la PHA salvo en las siguientes circunstancias:

- Cuando cualquier persona de 18 años o más se convierte en miembro de la familia;
- Cuando un miembro actual de la familia cumple 18 años; o
- Según lo requiera el HUD o la PHA en las instrucciones administrativas.

La PHA tiene la discreción de establecer políticas sobre cuándo los familiares deben firmar formularios de consentimiento al cumplir 18 años. Las PHAs deben establecer estas políticas que establezcan cuándo los miembros de la familia deberán firmar formularios de consentimiento en intervalos distintos a la reexaminación.

Política de ARHA

Los familiares que cumplan 18 años entre recertificaciones anuales serán notificados por escrito de que deben firmar el Consentimiento para la Liberación de Información requerido HUD-9886 en la próxima revisión anual o provisional de la familia, lo que ocurra antes.

El propósito del formulario HUD-9886-A es facilitar la recopilación automatizada de datos y la comparación informática de fuentes específicas, y proporciona el consentimiento de la familia

únicamente para los fines específicos indicados en el formulario. HUD y la PHA pueden recopilar información de la Información Salarial Estatal

Agencias de cobro (SWICAs) y empleadores actuales y anteriores de familiares adultos. Solo el HUD está autorizado para recopilar información directamente del Servicio de Impuestos Internos (IRS) y de la Administración de la Seguridad Social (SSA).

La PHA puede obtener cualquier registro financiero de cualquier institución financiera, tal y como se definen los términos registro financiero e institución financiera en la Ley de Derecho a la Privacidad Financiera (12 U.S.C. 3401), siempre que la PHA determine que el expediente es necesario para determinar la elegibilidad de un solicitante o participante para la asistencia o el nivel de beneficios [24 CFR 5.230(c)(4)].

El formulario firmado permanecerá vigente hasta que se le niegue la asistencia, se termine la asistencia o la familia entregue una notificación por escrito a la PHA para revocar su consentimiento.

Sanciones por no dar consentimiento [24 CFR 5.232]

Si algún familiar que deba firmar un consentimiento no lo hace, la PHA debe denegar la admisión a los solicitantes y rescindir el contrato de arrendamiento de los inquilinos [24 CFR 5.232(a)]. La familia puede solicitar una audiencia conforme a los procedimientos de reclamación de la PHA.

Sin embargo, esto no se aplica si el solicitante, participante o cualquier miembro de su familia revoca su consentimiento respecto a la capacidad de la PHA para acceder a registros financieros de instituciones financieras, salvo que la PHA establezca una política que establezca que la revocación del consentimiento para acceder a los registros financieros resultará en la denegación de admisión o la terminación de la asistencia [24 CFR 5.232(c)]. Las PHAs no pueden tramitar reexaminaciones provisionales o anuales de ingresos sin los formularios de consentimiento firmados por la familia.

Política de ARHA

La ARHA ha establecido una política según la cual la revocación del consentimiento para acceder a los registros financieros resultará en la denegación de la admisión o la terminación de la asistencia conforme a Política de ARHA.

Para que una familia revoque su consentimiento, debe proporcionar un aviso por escrito a la ARHA.

En un plazo de 10 días hábiles desde la fecha en que la familia entrega el aviso por escrito, la ARHA enviará a la familia un aviso confirmando la recepción de la solicitud y explicando que la revocación del consentimiento resultará en la denegación o terminación de la asistencia, según corresponda. Al mismo tiempo, la ARHA notificará a la oficina local del HUD.

7-I.B. USO DE DETERMINACIONES DE INGRESOS DE OTROS PROGRAMAS [24 CFR 5.609(c)(3) y Aviso de PIH 2023-27]

Las PHAs pueden, aunque no están obligadas a determinar, los ingresos anuales de una familia, incluidos los ingresos de activos, antes de aplicar cualquier deducción, basándose en determinaciones de ingresos realizadas en el periodo anterior de 12 meses, utilizando determinaciones de ingresos de programas federales de asistencia pública con prueba de

recursos. Las PHAs no están obligadas a aceptar ni utilizar determinaciones de ingresos de otras formas federales de asistencia con condiciones de medios. Si la PHA adopta una política para aceptar este tipo de verificación, debe establecer en su política cuándo aceptará las determinaciones de ingresos Safe Harbor y de qué programas. Las PHAs también deben crear políticas que definan el curso de acción cuando las familias presentan múltiples verificaciones de los mismos o de diferentes programas Safe Harbor aceptables. Los programas federales de asistencia pública sujetos a medios incluyen:

- Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF) (42 U.S.C. 601, y siguientes);
- Medicaid (42 U.S.C. 1396 y siguientes);
- Programa de Asistencia Nutricional Suplementaria (SNAP) (42 U.S.C. 2011 y siguientes);
- Crédito Fiscal por Renta del Trabajo (EITC) (26 U.S.C. 32);
- Programa de Crédito Fiscal para Vivienda de Bajos Ingresos (LIHTC) (26 U.S.C. 42);
- Programa Especial de Nutrición Suplementaria para Mujer, Infantes y Niños (WIC) (42 U.S.C. 1786);
- Ingresos de Seguridad Suplementaria (SSI) (42 U.S.C. 1381 y siguientes);
- Otros programas administrados por el Secretario del HUD;
- Otras formas de asistencia pública federal sujetas a medios para las cuales el HUD ha establecido un memorando de entendimiento; y
- Otras determinaciones de beneficios federales se toman en otras formas de asistencia pública federal con prueba de recursos que el Secretario determina que tienen fiabilidad comparable y que anuncian a través del *Registro Federal*.

Si la PHA decide utilizar la determinación anual de ingresos de una de las formas mencionadas anteriormente de asistencia pública federal con prueba de recursos, entonces debe obtener la información de ingresos mediante una verificación de terceros. La verificación de terceros debe indicar el tamaño de la familia, debe ser para toda la familia y debe indicar la cantidad de ingresos anuales de la familia. No es necesario desglosar el ingreso anual por miembro de la familia o tipo de ingreso. Los ingresos anuales incluyen los ingresos obtenidos de activos, por lo tanto, al utilizar Safe Harbor para verificar los ingresos de una familia, las PHAs Tampoco se pregunta más sobre los bienes netos familiares de la familia, ni sobre los ingresos obtenidos por esos bienes, salvo en relación con si la familia posee bienes que superen el límite de bienes en 24 CFR 5.618. La documentación de Puerto Seguro se considerará aceptable si alguna de las siguientes fechas entra en el periodo de 12 meses previo a la recepción de la documentación por parte de la PHA:

- Fecha de vigencia de la determinación de ingresos;
- Fecha de firma del administrador del programa;
- La fecha de firma de la familia;
- Informa de la fecha de entrada en vigor; o
- Otras fechas específicas del informe que verifican la fecha de determinación de ingresos.

La única información que las PHAs pueden usar para determinar ingresos bajo este método es la

determinación del ingreso total realizada por el administrador federal del programa con prueba de medios. Otros programas federales pueden proporcionar información adicional sobre inclusiones y exclusiones de ingresos en sus cartas de concesión; sin embargo, estas determinaciones y cualquier otra información no deben ser consideradas por la PHA. No se permite que las PHAs mezclen y combinen determinaciones de ingresos de Safe Harbor ni otras verificaciones de ingresos.

Si la PHA no puede obtener documentación de Puerto Seguro o si la familia disputa la determinación de ingresos del otro programa, debe calcular los ingresos anuales de la familia utilizando métodos tradicionales según se detalla en el Aviso PIH 2023-27 y en este capítulo.

Si la PHA utiliza una determinación de Puerto Seguro para determinar los ingresos de la familia, la familia está obligada a informar cambios en los ingresos que cumplan con el requisito de declaración de la PHA y ocurran después de la fecha de entrada en vigor de la transacción.

Las cantidades de gastos razonables no reembolsados para el cuidado del asistente y los gastos de cuidado infantil deducida de los ingresos anuales de la familia, salvo cuando se aprueba una exención por dificultades de gastos de cuidado infantil, debe estar limitada igualmente por la cantidad ganada por cualquier miembro de la familia que pueda trabajar como resultado del gasto. Por ello, las PHAs están obligadas a obtener una verificación de terceros sobre los ingresos laborales aplicables y limitar las deducciones de gastos correspondientes en consecuencia.

Política de ARHA

La ARHA no acepta verificaciones de otros programas federales de asistencia. Todos los ingresos serán verificados de acuerdo con los requisitos de la jerarquía de verificación del HUD y las políticas de ARHA en este capítulo.

7-I.C. DETERMINACIONES SIMPLIFICADAS DE INGRESOS [24 CFR 960.257(c); Aviso PIH 2023-27]

El HUD permite a las PHAs agilizar el proceso de determinación de ingresos para los miembros de la familia con fuentes fijas de ingresos. Aunque la verificación de todas las fuentes de ingresos por terceros debe obtenerse durante el proceso de ingreso y cada tres años posteriores, en los años intermedios, la PHA puede determinar ingresos de fuentes fijas aplicando un ajuste verificado por coste de vida (COLA) u otro factor de ajuste inflacionario. Las políticas de simplificación son opcionales. Sin embargo, la PHA puede obtener la verificación de terceros de todos los ingresos, independientemente de la fuente. Además, a petición de la familia, la PHA debe realizar la verificación de todas las fuentes de ingresos por terceros.

Las fuentes fijas de ingresos incluyen prestaciones de la Seguridad Social y SSI, pensiones, anualidades, prestaciones por discapacidad o fallecimiento, y otras fuentes de ingresos sujetas a un COLA o tipo de interés. La determinación de la renta fija puede simplificarse incluso si la familia también recibe ingresos de otras fuentes no fijas.

Hay dos opciones de simplificación disponibles, dependiendo del porcentaje de los ingresos de la familia que se recibe de fuentes fijas.

Cuando el 90 por ciento o más de los ingresos no ajustados de una familia provienen de fuentes fijas, la PHA puede aplicar el factor de ajuste inflacionario a las fuentes de renta fija de la familia, siempre que la familia certifique tanto que el 90 por ciento o más de sus ingresos no

ajustados son fijos como que sus fuentes de ingresos fijos no han cambiado respecto al año anterior. Las fuentes de renta no fija no deben ser ajustadas ni mediante un COLA, pero las PHAs pueden optar por ajustar las fuentes de renta no fija basándose en la verificación de terceros. Las PHAs tienen la discreción de ajustar la renta no fija o trasladar el cálculo de la renta no fija del primer año a los años dos y tres.

Cuando menos del 90 por ciento de los ingresos no ajustados de una familia consisten en ingresos fijos, las PHAs pueden aplicar un COLA a cada una de las fuentes de ingresos fijos de la familia. Las PHAs deben determinar todos los demás ingresos utilizando los requisitos estándar de verificación establecidos en el Aviso PIH 2023-27.

Política de ARHA

La ARHA decide no agilizar el proceso anual de reexamen para fuentes de renta fija. La ARHA obtendrá la verificación de terceros, cuando sea aplicable, de todas las fuentes de ingresos anualmente, de acuerdo con las políticas de la ARHA en las regulaciones del capítulo y del HUD.

Jerarquía de verificación de 7-I.D. [Aviso PIH 2023-27]

Cuando la PHA no utiliza una determinación simplificada de ingresos o una determinación de ingresos de un programa federal de asistencia con condiciones de recursos, el HUD exige que la PHA obtenga una verificación de terceros para:

- Ingresos anuales familiares declarados;
- El valor de los activos netos familiares cuando el valor neto supera el umbral publicado por el HUD, como listado en las tablas de Valores Ajustados por Inflación del HUD (54.898 \$ para 2027);
- Gastos relacionados con deducciones de los ingresos anuales; y
- Otros factores que influyen en la determinación de la renta ajustada.

El HUD exige el uso del sistema EIV y ofrece orientación administrativa sobre el uso de otros métodos para verificar la información familiar, además de especificar las circunstancias en las que se utilizará cada método. En general, el HUD exige que la PHA utilice la forma de verificación más fiable disponible y documente las razones por las que la PHA utiliza una forma de verificación menor.

El HUD desarrolló una jerarquía que describía la documentación de verificación de lo más aceptable al menos aceptable. La PHA debe demostrar esfuerzos para obtener la verificación de terceros antes de aceptar la autocertificación, salvo en casos en los que la autocertificación esté explícitamente permitida.

En orden de prioridad, la jerarquía es:

- Más alto: Nivel 6: Verificación de Ingresos Iniciales (UIV) utilizando el Ingreso Empresarial de HUD Sistema de verificación (EIV)
- Más alto: Nivel 5: Verificación de Ingresos Inicial (UIV) utilizando un sistema no EIV
- Alto: Nivel 4:
 - Verificación escrita de terceros desde la fuente, también conocida como

"verificación proporcionada por el inquilino"

- O EIV más autocertificación
- Medio: Nivel 3: Formulario de verificación escrito por terceros
- Medio: Nivel 2: Verificación oral de terceros
- Bajo: Nivel 1: Autocertificación (no verificación de terceros)

Cada uno de los métodos de verificación se discute en las secciones siguientes a continuación.

Documentación del archivo

La PHA debe documentar en el expediente cómo se determinaron las cifras utilizadas en los cálculos de ingresos y alquileres. Todos los intentos de verificación, información obtenida y decisiones tomadas durante el proceso de verificación se registrarán en el expediente de la familia con suficiente detalle para demostrar que la PHA ha seguido todas las políticas de verificación establecidas en este ACOP. El registro debe ser suficiente para que un miembro del personal o revisor del HUD comprenda el proceso seguido y las conclusiones alcanzadas.

7-ES DECIR, VERIFICACIONES DE NIVEL 5 Y 6: VERIFICACIÓN DE INGRESOS POR ADELANTADO (UIV)

La verificación inicial de ingresos (UIV) se refiere al uso por parte de la PHA de las herramientas de verificación disponibles de fuentes independientes que mantienen información informatizada sobre ingresos y beneficios para varias personas. Los PHA pueden utilizar fuentes de UIV antes o durante un reexamen familiar.

El UIV se utilizará en la medida en que estos sistemas estén disponibles para la PHA.

Puede haber diferencias legítimas entre la información proporcionada por la familia y la información generada por UIV. Si la familia cuestiona la exactitud de los datos de la UIV, no se podrá tomar ninguna acción adversa hasta que la PHA haya verificado de forma independiente la información de la UIV y se le haya concedido la oportunidad de impugnar cualquier hallazgo adverso a través de los procesos informales de revisión/audiencia de la PHA.

Sistema de Verificación de Ingresos Empresariales (EIV) de HUD

Las PHAs deben utilizar el sistema EIV de HUD en su totalidad como fuente externa para verificar la información sobre empleo e ingresos de los inquilinos durante los reexámenes anuales y simplificados de la composición e ingresos familiares, de acuerdo con 24 CFR 5.236 y el Aviso PIH 2023-27.

El sistema EIV de HUD contiene datos que muestran ingresos ganados, prestaciones por desempleo, social beneficios de seguridad y beneficios SSI para familias participantes.

La herramienta de validación de ingresos (IVT) en EIV proporciona proyecciones de ingresos discrepantes por salarios, prestaciones por desempleo y beneficios de la SSA conforme a los acuerdos de intercambio de datos del HUD con otros departamentos.

Las siguientes políticas se aplican al uso del sistema EIV de HUD.

Informe de Ingresos EIV

Las PHAs están obligadas a obtener un Informe de Ingresos EIV para cada familia cada vez que la PHA realice un reexamen anual. Sin embargo, las PHAs no están obligadas a utilizar el Informe de Ingresos EIV:

- En el reexamen anual, si la PHA utilizó la verificación Safe Harbor de otro programa federal de asistencia con condiciones de recursos para determinar los ingresos de la familia; o
- Durante cualquier reexamen provisional.

El Informe de Ingresos EIV tampoco está disponible para los solicitantes de programas en el momento de admisión.

Cuando se requiera utilizar el Informe de Ingresos EIV, para que el informe se considere actualizado, la PHA debe solicitar el informe dentro de los 120 días siguientes a la fecha de entrada en vigor de la revisión anual.

El Informe de Ingresos EIV puede utilizarse para verificar y calcular ingresos en la reevaluación anual si la familia se autocertifica que la cantidad es precisa y representa los ingresos actuales. La familia debe recibir la información incluida en EIV.

Política de ARHA

Excepto cuando se utilice la verificación Safe Harbor de otro programa federal de asistencia con condiciones de recursos para determinar los ingresos anuales de la familia, la ARHA obtendrá un Informe de Ingresos EIV para todas las revisiones anuales de todas las familias de forma mensual. Se generarán informes como parte del proceso regular de reexamen. La ARHA garantizará que todos los Informes de Ingresos EIV se consulten en un plazo de 120 días desde la fecha de entrada en vigor de la reevaluación anual.

Los informes de ingresos solo se utilizarán para reexámenes provisionales cuando sea necesario. Por ejemplo, la EIV puede usarse para verificar que las familias que declaran no tener ingresos no reciben ingresos de ninguna de las fuentes listadas en EIV.

Los informes de ingresos se conservarán en los archivos de residentes junto con los documentos anuales aplicables o documentos de reexamen provisionales (si procede) durante la duración del arrendamiento.

Cuando la ARHA determine, mediante informes EIV y verificación de terceros, que una familia tiene ingresos ocultos o subdeclarados, se tomarán medidas correctivas conforme a las políticas del Capítulo 15, Integridad del Programa.

Informe de nuevas contrataciones [Aviso de PIH 2023-27]

El Informe de Nuevas Contrataciones identifica a las familias participantes que han tenido nuevo empleo en los últimos seis meses. El informe se actualiza mensualmente.

Las PHAs deben revisar esta información en la reevaluación anual, excepto cuando la PHA utilice la verificación Safe Harbor de otro programa federal de asistencia con prueba de recursos para determinar el los ingresos de la familia.

Las PHAs que no exigen que las familias se sometan a reexámenes provisionales para aumentos de ingresos del trabajo tras una disminución provisional no están obligadas a revisar este informe entre los reexámenes anuales de la familia. Si la PHA exige un interino para los aumentos en los ingresos ganados tras una disminución provisional, entonces debe revisar el informe trimestralmente tras la disminución provisional de la familia.

Política de ARHA

De acuerdo con las políticas de ARHA en el Capítulo 9, la ARHA no tramita una reevaluación provisional para familias que tienen aumentos en los ingresos del trabajo. Excepto en casos en los que la ARHA utilice determinaciones de ingresos Safe Harbor para determinar los ingresos anuales de una familia, la ARHA revisará el informe trimestralmente.

No se declaró ningún ingreso por parte del informe del HHS o de la SSA

Este informe es una herramienta para que las PHAs identifiquen a los participantes que superaron la prueba de identidad de la SSA, pero no se informó sobre ingresos ni en los registros del HHS ni de la SSA. Este escenario no significa que el inquilino no tenga ingresos. Las PHAs obtienen una verificación por escrito de terceros de cualquier ingreso declarado por el inquilino. La PHA debe indicar en sus políticas y procedimientos cuándo será consultado este informe [Aviso PIH 2023-27].

Política de ARHA

La ARHA generará trimestralmente el informe de No Ingresos Reportados por HHS o SSA y conservará el informe.

La ARHA volverá a verificar trimestralmente el estado de los inquilinos identificados en el informe. Basándose en la información proporcionada por la familia y en el EIV, la ARHA puede requerir que los familiares proporcionen verificaciones o firmen formularios de autorización para obtener verificaciones adicionales.

Cuando la ARHA determine, a través de este informe y la verificación de terceros, que una familia ha ocultado o subdeclarado ingresos, se tomarán medidas correctivas conforme a las políticas del Capítulo 15, Integridad del Programa.

Informe de Verificación de Identidad EIV

El sistema EIV verifica la identidad de los residentes con los registros de la Administración de la Seguridad Social (SSA). Estos registros se comparan con datos del HUD para una coincidencia en el número de la seguridad social, nombre y fecha de nacimiento.

Las PHAs están obligadas a utilizar el *Informe de Verificación de Identidad* de EIV mensualmente para mejorar la disponibilidad de información de ingresos en EIV [Aviso PIH 2023-27].

Cuando la verificación de identidad de un residente falla, se mostrará un mensaje dentro del sistema EIV y no se mostrará información sobre ingresos.

Política de ARHA

La ARHA identificará a los residentes cuya verificación de identidad haya fallado mediante una revisión

Informe de Verificación de Identidad de EIV mensual.

La ARHA intentará resolver las discrepancias obteniendo la documentación adecuada del inquilino. Cuando la ARHA determina que existen discrepancias como resultado de errores de ARHA, como errores ortográficos o fechas de nacimiento incorrectas, corregirá los errores rápidamente.

Informes de inquilinos fallecidos [Aviso PIH 2012-4 y Aviso PIH 2023-27]

El Informe de Inquilino Fallecido identifica a los residentes que la SSA ha reportado como fallecidos. La PHA está obligada a revisar el informe al menos una vez al mes.

Cuando el Informe de Inquilinos Fallecidos identifica a una persona como fallecida, o cuando las PHAs reciben información de otras fuentes (por ejemplo, informes de familiares o amigos, presentación de un obituario), las PHAs deben solicitar la confirmación de la muerte en un plazo de 24 horas desde la notificación de la muerte de un miembro del hogar. La PHA debe documentar en el inquilino sus intentos de confirmar la muerte. Las solicitudes de confirmación pueden enviarse por correo, correo electrónico y/o entrega en mano al jefe de familia. Si el jefe de familia ha fallecido y no hay otros miembros adultos del hogar, la PHA debe intentar confirmar la muerte con una persona de contacto de emergencia.

Los PHAs pueden proporcionar a las familias o contactos de emergencia 30 días para responder a la solicitud de la PHA de confirmación por escrito de fallecimiento. Si la familia no responde en un plazo de 30 días, la PHA puede presumir que la información

es correcta y proceder a retirar al inquilino fallecido del hogar.

En los casos en que la persona fallecida sea el cabeza de familia, la PHA debe notificar por escrito al propietario sobre el cabeza de familia fallecido.

Para hogares de un solo miembro fallecido, los PHAs deben terminar el HAP al propietario a más tardar el último día del mes en que ocurrió el fallecimiento. Tras confirmar la muerte del jefe de familia, los PHAs deben presentar el formulario HUD-50058 con una acción de fin de participación (EOP) como último día del mes en que ocurrió la muerte. El arrendador tiene derecho a recibir la cantidad completa del HAP correspondiente al mes en que ocurrió el fallecimiento del inquilino.

Si la persona fallecida era el jefe de familia y quedan miembros de la familia que sean adultos elegibles, la PHA debe seguir sus políticas administrativas para determinar si la familia sigue recibiendo asistencia con un nuevo jefe de familia y designar quién será el nuevo jefe de familia.

Política de ARHA

Si la persona fallecida era el cabeza de familia y los menores son los únicos miembros restantes, la PHA seguirá sus políticas respecto a los cuidadores de un niño según la Sección 6-I.B.

Cuando el único miembro restante del hogar es el auxiliar residente, el auxiliar residente no tiene derecho ni es elegible para continuar ocupando. La PHA no puede designar al auxiliar residente como nuevo jefe de familia ni cambiar el código de relación en el Formulario HUD-50058.

Otros informes EIV [Aviso PIH 2023-27]

La PHA está obligada a revisar el Informe de Múltiples Subvenciones al menos trimestralmente y los informes de Preselección y Verificación Fallida EIV (Prueba de Identidad SSA Fallida) al menos una vez al mes.

Verificación inicial de ingresos usando sistemas no HUD

HUD anima a las PHAs a utilizar otras fuentes de verificación iniciales, como el Número de Trabajo y los sistemas de beneficios estatales basados en la web.

Política de ARHA

La ARHA informará a todos los solicitantes y residentes sobre su uso de los siguientes recursos de la UIV:

El número de trabajo

TANF

VERIFICACIÓN DE NIVEL 4 DE 7-I.F. [Aviso PIH 2023-27]

HUD identifica dos tipos de verificación de Nivel 4: verificación escrita de terceros desde la fuente y EIV + autocertificación.

EIV + Autocertificación

La EIV puede utilizarse como verificación escrita de terceros y puede emplearse para calcular

ingresos si la familia está de acuerdo con la información de la EIV y autocertifica que la cantidad es precisa y representa los ingresos actuales. Esta práctica se conoce como *EIV + autocertificación*. Al calcular ingresos utilizando este método, la PHA puede usar su discreción para determinar qué método de cálculo es razonable: la suma de los últimos cuatro trimestres o una media de cualquier número de trimestres. La familia debe recibir la información de EIV.

Política de ARHA

En la reexaminación anual, si la ARHA no puede utilizar una determinación de ingresos de un programa federal de asistencia con condiciones de recursos y no hay cambios reportados en una fuente de ingresos, la ARHA utilizará EIV + autocertificación como verificación de ingresos por empleo, siempre que la familia esté de acuerdo con las cantidades indicadas en la EIV.

La ARHA utilizará una media de los dos últimos trimestres de ingresos que figuran en el EIV para determinar los ingresos por empleo. La ARHA proporcionará a la familia la información en EIV. La familia deberá firmar una autocertificación que indique que la cantidad indicada en el EIV es precisa y representa los ingresos actuales. Si la familia no está de acuerdo con usar solo los dos últimos trimestres de ingresos listados en EIV, debido a la naturaleza estacional o fluctuante del empleo de un miembro de la familia en particular, la ARHA permitirá que la familia firme una autocertificación que indique que el promedio de los cuatro trimestres de ingresos listados en EIV es preciso y representativo de los ingresos anuales actuales y utilice esa cantidad para calcular los ingresos anuales. Si la familia no está de acuerdo y sostiene que la cantidad indicada en el EIV no refleja los ingresos actuales, o si hay menos de dos trimestres disponibles en el EIV, el ARHA utilizará una verificación escrita de terceros procedente de la fuente, como se indica a continuación.

La ARHA no utilizará este método de verificación en nuevas admisiones, ya que el EIV no está disponible para las familias solicitantes ni en el reexamen provisional, dado que la información de ingresos en el EIV no está actualizada.

Verificación Escrita de Terceros desde la Fuente

La verificación escrita y de terceros procedente de la fuente también se conoce como "verificación proporcionada por el inquilino". Para calificar como verificación escrita de terceros procedente de la fuente, los documentos deben ser originales o auténticos y (generalmente) fechados dentro de los 120 días siguientes a la fecha de recepción por la ARHA. Para fuentes de renta fija, una declaración fechada en el año de prestación correspondiente es documentación aceptable. La PHA puede utilizar la verificación obtenida durante un reexamen provisional para un reexamen anual si no ha habido otros cambios en los ingresos anuales desde el reexamen provisional. Los documentos pueden ser proporcionados por la familia o recibidos de una fuente externa.

Ejemplos de documentos aceptables proporcionados por inquilinos incluyen, pero no se limitan a, recibos de nómina, informes resumidos de nóminas, avisos o cartas de contratación y despido del empleador, cartas de verificación de beneficios de la SSA, extractos bancarios, recibos de pago de manutención infantil, cartas y/o impresos de prestaciones sociales y avisos de prestaciones monetarias por desempleo. Declaraciones de la renta con los correspondientes formularios y anexos oficiales adjuntos e incluyendo el recibo de transmisión por terceros para declaración de la renta presentada (es decir, recibo de transmisión del preparador de impuestos, resumen de transmisión de fuente en línea, etc.) son una forma aceptable de verificación escrita de terceros.

La PHA debe obtener, como mínimo, dos nóminas actuales y consecutivas al calcular ingresos mediante verificación de terceros de la fuente. Para nuevas fuentes de ingresos o cuando no hay dos nóminas disponibles, la PHA debe determinar los ingresos basándose en la información de un formulario tradicional de verificación escrito por terceros o en la mejor información disponible.

Cuando la familia disputa los ingresos laborales reportados por EIV, la PHA utiliza una verificación escrita de terceros.

Cuando se requiere la verificación de activos, las PHAs deben obtener al menos un estado de cuenta que refleje el saldo actual de las cuentas bancarias/financieras.

Política de ARHA

En general, la ARHA utilizará la verificación de terceros de la fuente en las siguientes circunstancias:

- En la reevaluación anual cuando no se utiliza EIV + autocertificación; Para todas las nuevas admisiones; y
- Para todos los reexámenes provisionales.

La ARHA no utilizará este método si puede utilizar una determinación de ingresos de un programa federal de asistencia con condiciones de recursos o si utiliza EIV + autocertificación como se ha indicado anteriormente.

En general, los documentos de terceros proporcionados por la familia o la fuente deben fecharse en un plazo de 120 días desde la fecha de recepción por la ARHA. Sin embargo, para fuentes de renta fija, una declaración fechada en el año de prestación correspondiente es documentación aceptable.

La ARHA puede rechazar la documentación proporcionada por la familia si el

documento no es original, si parece ser falsificado o si está alterado, mutilado o ilegible. Si la ARHA determina que los documentos de terceros proporcionados por la familia no son aceptables, la ARHA explicará el motivo a la familia y solicitará información adicional

documentación de la familia o utilizará una forma inferior de verificación, como un formulario de verificación escrito de terceros.

Cuando se requiere la verificación de los activos en manos de un banco o entidad financiera, la ARHA obtendrá un extracto que refleje el saldo corriente de la cuenta.

Cuando se usan los recibos de nómina, la PHA exigirá a la familia que proporcione los dos recibos de nómina más actuales y consecutivos. A discreción de la PHA, si se necesitan nóminas adicionales debido a las circunstancias familiares (por ejemplo, ingresos esporádicos, horario fluctuante, etc.), la PHA puede solicitar nóminas adicionales o un registro de nómina.

7-I.G. VERIFICACIÓN NIVEL 3: FORMULARIO ESCRITO, DE TERCEROS [Aviso PIH 2023-27]

Este tipo de verificación es un formulario desarrollado por la PHA y utilizado de forma uniforme para todas las familias cuando es necesario para recopilar información de una fuente externa. Esto se conoce como "verificación tradicional de terceros". Los PHAs envían un formulario desarrollado por PHA directamente a la fuente externa por correo, fax o correo electrónico y la fuente completa el formulario a mano (por escrito o en formato tipográfico).

La PHA puede utilizar este método cuando no están disponibles formularios superiores o son rechazados por la PHA, o cuando la familia no puede proporcionar una verificación aceptable. La PHA puede saltarse este nivel de verificación y en su lugar sustituir la verificación oral de terceros antes de pasar a la autocertificación.

Política de ARHA

Normalmente, la ARHA intentará enviar formularios de verificación escritos de terceros a la fuente de verificación siempre que no haya formas superiores disponibles.

Sin embargo, caso por caso, la ARHA puede optar por obtener una verificación oral de terceros sin intentar previamente, y en lugar de un formulario de verificación escrito de terceros.

7-I.H. NIVEL 2: VERIFICACIÓN ORAL POR TERCEROS [Aviso PIH 2023-27]

Para la verificación oral de terceros, las PHAs contactan con fuentes, identificadas por técnicas UIV o por la familia, por teléfono o en persona.

La verificación oral de terceros puede utilizarse cuando las solicitudes de formularios de verificación por escrito de terceros no hayan sido devueltas en un plazo razonable, por ejemplo, 10 días laborables.

Las PHAs deben documentar en el expediente la fecha y hora de la llamada telefónica o visita, el nombre de la persona contactada, el número de teléfono, así como la información confirmada.

La PHA puede saltarse este nivel de verificación si intentó una verificación por escrito de terceros mediante un formulario y la fuente no respondió, pasando directamente a la autocertificación.

Política de ARHA

En general, la ARHA intentará obtener una verificación por escrito de terceros mediante un formulario de la fuente de verificación. Si los formularios de verificación escritos por terceros no se devuelven en un plazo de 10 días hábiles, la ARHA aceptará la autocertificación de la familia sin intentar obtener una verificación oral de terceros.

Sin embargo, si la ARHA decide obtener una verificación oral de terceros, la ARHA documentará en el expediente la fecha y hora de la llamada telefónica o visita, el nombre de la persona contactada y el número de teléfono, así como la información confirmada.

Cuando no se requiere verificación por terceros [Aviso PIH 2023-27]

La verificación por terceros puede no estar disponible en todas las situaciones. HUD ha reconocido que puede no ser rentable ni razonable obtener una verificación de ingresos por parte de terceros, activos o gastos cuando estos elementos tendrían un impacto mínimo en el pago total de la familia al inquilino.

Política de ARHA

Si la familia no puede proporcionar documentos originales, la ARHA pagará caso por caso el cargo de servicio necesario para obtener la verificación de terceros, salvo que no sea rentable, en cuyo caso una autocertificación será aceptable como único medio de verificación. El coste de la verificación no se trasladará a la familia.

El coste del franqueo y los sobres para obtener la verificación de ingresos, activos y gastos por parte de terceros no es un coste descabellado [VG, p. 18].

Documentos Principales

No se requiere verificación por terceros cuando los documentos legales son la fuente principal, como un certificado de nacimiento u otra documentación legal de nacimiento.

7-I.I. NIVEL 1: TÉCNICA DE VERIFICACIÓN NO EXTERNA: AUTOCERTIFICACIÓN [Aviso PIH 2023-27]

La verificación no externa consiste en una declaración firmada de ingresos y/o gastos declarados. Este método de verificación debe utilizarse como último recurso cuando la ARHA no haya conseguido obtener información mediante todas las demás técnicas de verificación requeridas.

Sin embargo, la autocertificación es una forma aceptada de verificación cuando:

- Se excluye completamente una fuente de ingresos;
- Los activos netos familiares son menores o iguales al umbral publicado por el HUD (54.898 dólares para 2027) y la PHA ha adoptado una política para aceptar la autocertificación;
- La familia declara que no tiene propiedad actual de ninguna propiedad inmobiliaria;
- Una familia declara cero ingresos;
- Una familia declara que tiene ingresos no recurrentes que no se repetirán en el año siguiente; y/o
- La PHA ha adoptado una política para implementar una verificación simplificada para las fuentes fijas de ingresos.

Cuando la PHA tuvo que obtener la verificación de terceros pero en cambio se basa en la

autocertificación, el expediente de la familia debe documentarse para explicar por qué la verificación de terceros no estaba disponible.

HUD no exige que una autocertificación sea notarial; sin embargo, el HUD recomienda incluir lenguaje en cualquier autocertificación para asegurar que el certificador entienda las consecuencias de proporcionar información falsa a sabiendas.

Política de ARHA

Cuando la información no pueda ser verificada por un tercero o mediante revisión de documentos, los familiares deberán presentar autocertificaciones que atestigüen la exactitud de la información que han proporcionado a la ARHA.

La ARHA puede exigir que la familia certifique que un familiar no recibe un tipo particular de ingresos o beneficios.

La autocertificación debe realizarse en un formato aceptable para la ARHA y debe ser firmada por el familiar cuya información o estado se esté verificando.

Todas las autocertificaciones incluirán el siguiente lenguaje:

"Yo/Nosotros, los abajo firmantes, certificamos, bajo pena de perjurio, que la información proporcionada aquí es verdadera y correcta, según mi mejor conocimiento y recuerdo. ADVERTENCIA: Cualquier persona que presente a sabiendas una denuncia falsa o haga una declaración falsa a sabiendas está sujeta a sanciones penales y/o civiles, incluyendo confinamiento de hasta cinco años, multas y sanciones civiles y administrativas (18 U.S.C. 287, 1001, 1010, 1012; 31 U.S.C. 3279, 3802)."

PARTE II: VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN FAMILIAR

7-II.A. VERIFICACIÓN DE IDENTIDAD LEGAL

Política de ARHA

La ARHA exigirá a las familias que aporten la verificación de identidad legal de cada miembro del hogar.

Verificación de identidad legal para adultos	Verificación de la identidad legal de los niños
Certificado de nacimiento, papeles de naturalización Certificado de bautismo emitido por la Iglesia Carné de conducir vigente y válido o tarjeta de identificación del Departamento de Vehículos a Motor Baja militar de EE. UU. (D 214) Pasaporte estadounidense actual	Certificado de nacimiento, papeles de adopción, acuerdo de custodia. Registros escolares certificados en Identificación de Servicios Humanos

Tarjeta de identificación actual del empleador del gobierno con foto	en Salud y Servicios Humanos
--	------------------------------

Si un documento presentado por una familia es ilegible por cualquier motivo o cuestionable, puede ser necesario que se requieran más de uno de estos documentos.

Si ninguno de estos documentos puede ser proporcionado y a discreción de la ARHA, un tercero que conozca a la persona puede atestiguar su identidad. La certificación debe presentarse en un formato aceptable para la ARHA y estar firmada por el familiar cuya información o estado se esté verificando.

La identidad legal será verificada para todos los solicitantes en el momento de la determinación de elegibilidad y en los casos en que la ARHA tenga motivos para dudar de la identidad de una persona que se representa a sí misma como inquilino o miembro de una familia inquilina.

7-II.B. NÚMEROS DE LA SEGURIDAD SOCIAL [24 CFR 5.216 y Aviso PIH 2023-27]

La familia debe aportar documentación de un número de Seguridad Social (SSN) válido para cada miembro del hogar, con la excepción de las personas que no tienen estatus migratorio elegible. Las exenciones también incluyen a residentes existentes que tuvieran al menos 62 años a fecha de 31 de enero de 2010 y que no hubieran declarado previamente un número de la Seguridad Social.

La PHA debe aceptar la siguiente documentación como prueba aceptable del número de la seguridad social:

- Una tarjeta original del SSN emitida por la Administración de la Seguridad Social (SSA)
- Un documento original emitido por la SSA, que contiene el nombre y el número de la Seguridad Social de la persona
- Un documento original emitido por una agencia gubernamental federal, estatal o local, que contiene el nombre y el número de la Seguridad Social de la persona

Aunque las PHAs deben intentar obtener la verificación de terceros de los SSN antes de la admisión, como se menciona anteriormente, también tienen la opción de aceptar una autocertificación y un documento de terceros (como un extracto bancario, factura de servicios públicos o de teléfono móvil, o carta de beneficio) con el nombre del solicitante impreso para cumplir con el requisito de divulgación del SSN si la PHA ha agotado todos los demás intentos de obtener la documentación requerida. Si se verifica el número de la Seguridad Social de una persona usando este método, la PHA debe documentar por qué la otra documentación del SSN

no estaba disponible.

Si el número de la Seguridad Social del inquilino se verifica en EIV, no se requiere ninguna verificación adicional. Si el SSN del inquilino no coincide con la identidad de la SSA, entonces la PHA debe obtener una tarjeta de SSN válida emitida por la SSA o un documento original emitido por una agencia gubernamental federal o estatal que contenga el nombre de la persona y el SSN del individuo, junto con otra información identificativa del individuo. La asistencia del inquilino debe ser terminada si no presenta la documentación requerida.

Política de ARHA

La ARHA verificará el número de la Seguridad Social de una persona en las situaciones descritas anteriormente utilizando el método descrito anteriormente como último recurso cuando no hay otras formas de verificación de la los números de la Seguridad Social de cada persona están disponibles.

La PHA solo puede rechazar la documentación de un SSN proporcionada por un solicitante o residente si el documento no es original, si el documento original ha sido alterado, mutilado, es ilegible o si el documento parece falsificado.

Política de ARHA

La ARHA explicará al solicitante o residente las razones por las que el documento no es aceptable y solicitará que la persona obtenga y presente la documentación aceptable del SSN a la ARHA en un plazo de 90 días.

Si una familia solicitante incluye a un niño menor de 6 años que se unió al hogar en los 6 meses previos a la fecha de admisión al programa, una familia que sería elegible puede ser admitida y debe aportar documentación del número de la Seguridad Social del niño en un plazo de 90 días. Se concederá una prórroga de 90 días si la PHA determina que el incumplimiento del residente se debió a circunstancias imprevistas y quedó fuera del control del residente.

Política de ARHA

La ARHA concederá una prórroga adicional de 90 días si es necesario por motivos ajenos al control del solicitante, como retraso en el procesamiento de la solicitud del SSN por parte de la SSA, desastre natural, incendio, fallecimiento familiar u otra emergencia.

Cuando un residente solicita añadir un nuevo miembro del hogar que tenga al menos 6 años, o que sea menor de 6 y tenga un número de la Seguridad Social, debe proporcionar el número completo y preciso asignado a cada nuevo miembro en el momento de la reexaminación o recertificación, además de la documentación necesaria para verificarlo. La PHA no puede añadir al nuevo miembro del hogar hasta que se proporcione dicha documentación.

Cuando un residente solicita añadir a un nuevo miembro del hogar menor de 6 años y que no se le haya asignado un número de Seguro Social, debe proporcionar el número de la Seguridad Social asignado a cada nuevo hijo y la documentación requerida en un plazo de 90 días naturales desde que el niño se incorpore al hogar. Se concederá una prórroga de 90 días si la PHA determina que el incumplimiento del residente se debió a circunstancias imprevistas y quedó fuera del control del residente. Durante el periodo en que la PHA esté esperando la documentación del SSN, el menor será contado como parte del hogar asistido.

Política de ARHA

La ARHA concederá una prórroga adicional de 90 días si es necesario por motivos ajenos al control del residente, como retraso en el procesamiento de la solicitud del SSN por parte de la SSA, desastre natural, incendio, fallecimiento familiar u otra emergencia.

Los números de la seguridad social deben verificarse solo una vez durante la ocupación asistida de forma continua.

Política de ARHA

La ARHA verificará cada número de SSN divulgado mediante:

Obtener documentación de solicitantes y residentes que sea aceptable como prueba de números de seguridad social

Hacer una copia de la documentación original enviada, devolverla a la persona y conservar una copia en la carpeta de archivos

Una vez que el estado de verificación de la persona se clasifica como "verificado", la PHA puede, a su discreción, retirar y destruir copias de la documentación aceptada como prueba de números de la seguridad social. La conservación del Informe Resumen EIV o Informe de Ingresos es suficiente documentación del número de la Seguridad Social de una persona.

Política de ARHA

Una vez que el estatus de una persona se clasifica como "verificado" en el sistema EIV del HUD, la ARHA no eliminará ni destruirá copias de la documentación aceptada como prueba de números de la seguridad social.

7-II.C. DOCUMENTACIÓN DE LA EDAD

Un certificado de nacimiento u otro registro oficial de nacimiento es la forma preferida de verificación de edad para todos los miembros de la familia. Para los familiares mayores, un documento original que aporte pruebas de la recepción de prestaciones de jubilación de la Seguridad Social es aceptable.

Política de ARHA

Si no se puede proporcionar un registro oficial de nacimiento o pruebas de prestaciones de jubilación de la Seguridad Social, la ARHA exigirá a la familia que presente otros documentos que respalden la edad declarada del miembro (por ejemplo, registros escolares, permiso de conducir si se registra el año de nacimiento) y que proporcione una autocertificación.

La edad debe verificarse solo una vez durante la ocupación asistida de forma continua.

7-II.D. RELACIONES FAMILIARES

Los solicitantes y los arrendatarios deben identificar la relación de cada miembro del hogar con

el cabeza de familia. Las definiciones de las relaciones principales del hogar se proporcionan en el capítulo de Elegibilidad.

Política de ARHA

Las relaciones familiares solo se verifican en la medida necesaria para determinar la elegibilidad y el nivel de asistencia de la familia. La certificación por parte del jefe de familia normalmente es suficiente para comprobar las relaciones familiares.

Matrimonio

Política de ARHA

La certificación por parte del jefe de familia suele ser una verificación suficiente. Si la ARHA tiene dudas razonables sobre una relación matrimonial, requerirá que la familia documente el matrimonio con un certificado de matrimonio u otra documentación para verificar que la pareja está casada.

En el caso de un matrimonio de hecho, la pareja debe demostrar que se considera casados (por ejemplo, diciendo a la comunidad que están casados, llamándose marido y mujer, usando el mismo apellido, y presentando declaraciones conjuntas de la renta).

Separación o divorcio

Política de ARHA

La certificación por parte del jefe de familia suele ser una verificación suficiente. Si la ARHA tiene dudas razonables sobre un divorcio o separación, exigirá a la familia que proporcione documentación del divorcio o separación junto con una copia certificada de una sentencia de divorcio, firmada por un funcionario judicial; una copia de un expediente judicial ordenado por el tribunal u otro expediente judicial; U otra documentación que demuestre que una pareja está divorciada o separada.

Si no hay documentos judiciales disponibles, se aceptará documentación de una agencia comunitaria.

Ausencia de un miembro adulto

Política de ARHA

Si se informa que un miembro adulto que anteriormente formaba parte del hogar como ausente permanente, la familia debe aportar pruebas que respalden que la persona ya no es miembro de la familia (por ejemplo, documentación de otra dirección en la que resida, como un contrato de alquiler o factura de servicios), si así lo solicita la ARHA.

Niños y adultos en acogida

Política de ARHA

Se requiere una verificación de terceros por parte de la agencia estatal o local responsable de la colocación de la persona con la familia.

7-II.E. VERIFICACIÓN DEL ESTATUS DE ESTUDIANTE

Política de ARHA

La ARHA exige que las familias proporcionen información sobre el estatus de estudiante de todos los estudiantes que tengan 18 años o más. Esta información solo será verificada

si:

La familia reclama el estatus de estudiante a tiempo completo para un adulto distinto del jefe, cónyuge o codirector, o

La familia reclama una deducción por cuidado infantil para que un miembro pueda continuar su educación.

7-II.F. DOCUMENTACIÓN DE DISCAPACIDAD

La PHA debe verificar la existencia de una discapacidad para permitir ciertas deducciones y deducciones de ingresos determinadas. La PHA no tiene permitido indagar sobre la naturaleza o el alcance de la discapacidad de una persona [24 CFR 100.202(c)]. La PHA no puede consultar sobre el diagnóstico de una persona ni los detalles del tratamiento para una discapacidad o condición médica. Si la PHA recibe un documento de verificación que proporciona dicha información, no incluirá esta información en el archivo de inquilino. Bajo ninguna circunstancia la PHA solicitará el historial médico de un residente. Para más información información sobre las leyes de privacidad en la atención sanitaria, véase el Departamento de Salud y Servicios Humanos
Sitio web en www.os.dhhs.gov.

La PHA puede hacer las siguientes consultas, siempre que las haga sobre todos los solicitantes, sean o no personas con discapacidad [VG, p. 24]:

- Investigación sobre la capacidad de un solicitante para cumplir los requisitos de propiedad o arrendamiento
- Consulta para determinar si un solicitante está cualificado para una vivienda disponible solo para personas con discapacidad o para personas con un tipo particular de discapacidad
- Consulta para determinar si un solicitante de vivienda cumple los requisitos para una prioridad disponible para personas con discapacidad o para personas con un tipo particular de discapacidad
- Pregunta sobre si un solicitante de vivienda es un abusador ilegal o adicto a una sustancia controlada
- Investigación sobre si un solicitante ha sido condenado por la fabricación o distribución ilegal de una sustancia controlada

Familiares que reciben beneficios por discapacidad de la SSA

La verificación de la recepción de prestaciones por discapacidad por parte de la Administración de la Seguridad Social (SSA) es suficiente para verificar la discapacidad con el fin de calificar para preferencias de lista de espera o ciertas exclusiones y deducciones de ingresos [VG, p. 23].

Política de ARHA

Para los familiares que reclaman la discapacidad y reciben pagos por discapacidad de la SSA, la ARHA intentará obtener información sobre los beneficios por discapacidad a través del sistema de Verificación de Ingresos Empresariales (EIV) del HUD. Si no hay documentación disponible a través del sistema EIV de HUD, la ARHA solicitará una carta de verificación de prestación de la SSA vigente (fecha en el año de beneficio

correspondiente) a cada miembro de la familia que solicite el estatus de discapacidad. Si un familiar no puede proporcionar el documento, la ARHA pedirá a la familia que obtenga una carta de verificación de prestaciones, ya sea llamando a la SSA al 1-800-772-1213 o solicitando una a www.ssa.gov. Una vez que la familia reciba la carta de verificación de prestaciones, deberá entregarla a la ARHA.

Familiares que no reciben prestaciones por discapacidad de la SSA

La recepción de prestaciones por discapacidad para veteranos, compensación laboral u otros beneficios no SSA basados en la discapacidad reclamada por la persona no es suficiente verificación de que la persona cumpla con la definición de discapacidad de HUD en 24 CFR 5.403, necesaria para calificar para las preferencias de la lista de espera o ciertas deducciones y deducciones de ingresos.

Política de ARHA

Para los familiares que reclaman la discapacidad y no reciben el SSI u otros pagos por discapacidad de la SSA, un profesional con conocimientos debe proporcionar una verificación de terceros de que el familiar cumple con la definición de discapacidad del HUD. Consulte el capítulo de Elegibilidad para la definición de discapacidad según el HUD. El profesional experto verificará si el familiar cumple o no con la definición de HUD.

7-II.G. CIUDADANÍA O ESTATUS MIGRATORIO ELEGIBLE [24 CFR 5.508]

Resumen

No hay asistencia para la vivienda disponible para personas que no sean ciudadanos, nacionales o inmigrantes elegibles. Se proporciona asistencia prorrateada para "familias mixtas" que contienen tanto personas elegibles como no elegibles. Consulta el capítulo de Elegibilidad para una discusión detallada sobre los requisitos de elegibilidad. Este capítulo (7) trata los requisitos de verificación del HUD y la PHA relacionados con el estatus de ciudadanía.

La familia debe proporcionar una certificación que identifique a cada miembro de la familia como ciudadano estadounidense, un

Ciudadano estadounidense, no ciudadano elegible o no elegible y presentar los documentos que se describen a continuación para cada miembro de la familia. Una vez verificada la elegibilidad para recibir asistencia para una persona, no es necesario que se recoja ni se verifique de nuevo durante la ocupación asistida de forma continua [24 CFR 5.508(g)(5)]

Ciudadanos y nacionales estadounidenses

El HUD exige una declaración para cada miembro de la familia que afirme ser ciudadano o nacional estadounidense. La declaración debe ser firmada personalmente por cualquier miembro de la familia de 18 años o más y por un tutor para menores.

La PHA puede solicitar la verificación de la declaración exigiendo la presentación de un certificado de nacimiento, pasaporte de Estados Unidos u otra documentación adecuada.

Política de ARHA

Los familiares que reclamen la ciudadanía estadounidense o el estatus nacional no estarán obligados a proporcionar documentación adicional a menos que la ARHA reciba información que indique que la declaración de una persona puede no ser precisa.

Inmigrantes elegibles

Documentos requeridos

Todos los familiares que reclamen estatus migratorio elegible deben declarar su estatus de la misma manera que los ciudadanos y nacionales estadounidenses.

La documentación requerida para los no ciudadanos elegibles varía según factores como la fecha en que la persona entró en EE. UU., las condiciones bajo las cuales se ha concedido el estatus migratorio elegible, la edad y la fecha en que la familia comenzó a recibir ayuda financiada por el HUD. El Anexo 7-1 al final de este capítulo resume los documentos que los familiares deben proporcionar.

Verificación PHA [HCV GB, pp 5-3 y 5-7, Carta del Secretario HUD 16/12/25]

Para los familiares de 62 años o más que afirmen ser inmigrantes elegibles, se requiere prueba de edad de la manera descrita en el 7-II.C. de este plan. No se requiere ninguna verificación adicional del estatus migratorio elegible.

Los familiares menores de 62 años que afirmen ser inmigrantes elegibles deben aportar documentación de respaldo de su estatus migratorio y firmar un formulario de consentimiento de verificación. La documentación de respaldo consiste en documentación aceptada por el Servicio de Ciudadanía e Inmigración de EE. UU. (USCIS), por ejemplo, un Formulario I-551 de Tarjeta

de Residente Permanente de EE. UU.

La PHA debe verificar su estatus migratorio ante el Servicio de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos (USCIS). El método principal para verificar el estatus migratorio elegible es el de USCIS

sistema automatizado, Verificación Sistemática de Derechos de Extranjeros (SAVE). La PHA debe determinar si el estatus del solicitante le hace elegible para asistencia conforme a la Sección 214. El Anexo 7-2 al final de este capítulo proporciona información sobre la elegibilidad para la asistencia del HUD.

Cuando sea aplicable, la PHA debe conservar la documentación de verificación SAVE en los archivos de inquilinos. Si SAVE no puede confirmar el estatus migratorio elegible de una persona, o si la respuesta en SAVE verifica un estatus migratorio que no es elegible para asistencia, entonces la PHA debe presentar una solicitud de verificación secundaria o adicional a USCIS dentro de los 10 días posteriores a recibir los resultados iniciales. La PHA debe escanear y subir información a USCIS según sea necesario o necesario para obtener una respuesta de verificación.

Si la verificación secundaria o adicional falla, la PHA debe notificar a la familia e informarles de su derecho a presentar una apelación ante USCIS. Si la familia desea ejercer su derecho a presentar una apelación ante USCIS, debe presentar una solicitud por escrito a USCIS dentro de los 30 días siguientes a la notificación. USCIS emitirá una decisión a la familia y remitirá una copia a la PHA.

La asistencia debe ser denegada cuando la verificación primaria y secundaria no verifican el estatus migratorio elegible y la familia no presenta una apelación ante el USCIS ni derechos de audiencia informal, o cuando se dicten decisiones en contra de la familia mediante una apelación o audiencia informal.

La PHA no debe retrasar, negar, reducir ni terminar la asistencia debido a un retraso en el proceso de determinación del estatus de elegibilidad, a menos que la familia cause el retraso. Aunque la PHA no puede admitir a ninguna persona antes de recibir la documentación requerida, puede optar por proporcionar asistencia prorrateada a la familia antes de completar el proceso de verificación.

Los familiares que no firmen una declaración de su estatus ni proporcionen la documentación de respaldo requerida serán considerados no elegibles para la asistencia para la vivienda. El jefe de familia debe firmar una declaración que incluya a todos los miembros de la familia que no afirmen ser ciudadanos, nacionales o inmigrantes elegibles, o cuyo estatus no pueda ser confirmado [Carta del Secretario del HUD 16/12/25].

7-II.H. VERIFICACIÓN DEL ESTADO DE PREFERENCIA

La PHA debe verificar cualquier preferencia declarada por un solicitante que determinara su colocación en la lista de espera.

Política de ARHA

La ARHA ofrece una preferencia para las familias trabajadoras, descrita en la Sección 4-III.B.

La ARHA puede verificar que la familia cumple los requisitos para la preferencia familiar trabajadora basándose en la presentación por parte de la familia del recibo de nómina más reciente del miembro trabajador, indicando que el miembro trabajador trabaja al menos 20 horas a la semana. El recibo de nómina debe haberse emitido al miembro trabajador en los últimos treinta días.

La ARHA también puede solicitar la verificación de terceros al empleador del cabeza, cónyuge, cojefe o único miembro de una familia que solicite preferencia como familia

trabajadora.

La ARHA también ofrece preferencia para víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, tal y como se describe en la Sección 4-III.B. Para verificar que los solicitantes cumplen los requisitos para la preferencia, la ARHA seguirá los requisitos documentales establecidos en la Sección 16-VII.D.

PARTE III: VERIFICACIÓN DE INGRESOS Y ACTIVOS

El capítulo 6 de esta ACOP describe en detalle los tipos de ingresos que se incluyen y excluyen y cómo se gestionan los activos e ingresos derivados de los activos. Cualquier ingreso declarado por la familia debe ser verificado. Esta parte proporciona políticas de PHA que complementan los procedimientos generales de verificación especificados en la Parte I de este capítulo.

Política de ARHA

Las siguientes políticas no se aplican cuando la ARHA utiliza una determinación de ingresos Safe Harbor de un programa federal de asistencia con condiciones de medios.

7-III.A. INGRESOS DEL TRABAJO

Consejos

Política de ARHA

A menos que los ingresos por propinas estén incluidos en el W-2 de un familiar por parte del empleador o en fuentes de verificación UIV, las personas que trabajen en sectores donde las propinas son estándar deberán firmar una estimación certificada de las propinas recibidas del año anterior o de las propinas previstas para el año siguiente.

Salari

os

Política de ARHA

Cuando la ARHA exige la verificación de salarios por parte de terceros, para salarios distintos a las propinas, la familia debe proporcionar los originales de los dos recibos de nómina consecutivos más actuales.

7-III.B. INGRESOS POR EMPRESAS Y AUTÓNOMOS

La PHA debe obtener una verificación por escrito de terceros cuando el tipo de ingreso no esté disponible en EIV. Esto incluye los ingresos por autónomos.

Política de ARHA

Los propietarios de negocios y autónomos deberán proporcionar:

Declaraciones de la renta con los correspondientes formularios y anexos oficiales adjuntos e incluyendo el recibo de transmisión de terceros para la declaración de la renta presentada (es decir, recibo de transmisión del preparador de impuestos, resumen de la transmisión desde fuente online, etc.).

Si se utilizaba la depreciación acelerada en la declaración de impuestos o en el estado financiero, el cálculo del gasto por depreciación por parte del contable se calculaba utilizando reglas de depreciación lineales.

Para los autónomos que afirman no tener que presentar declaraciones de impuestos, la ARHA obtendrá una copia completa del formulario 4506-T del IRS para verificar que no se ha presentado ninguna declaración.

Para quienes trabajan en "empleos puntuales" (es decir, aquellos que tienen acuerdos formales con empresas bajo demanda como Uber, Lyft o DoorDash), la ARHA

proporcionará un formato para que la persona declare sus ingresos y gastos. La ARHA también revisará el

declaración impresa de ingresos mensuales de la solicitud correspondiente para todas las horas trabajadas y salarios recibidos, así como el Anexo C de la declaración de la renta del individuo y el correspondiente Formulario 1099 o 1099k del IRS.

La ARHA proporcionará un formato para que cualquier persona que no pueda proporcionar dicha declaración registre ingresos y gastos para el año siguiente. El propietario del negocio o autónomo deberá presentar la información solicitada y certificar su exactitud en todas las revisiones futuras. En cualquier reexamen, la ARHA puede solicitar documentos que respalden los estados financieros presentados, como manifiestos, agendas, libros de caja o extractos bancarios.

Si un familiar ha sido autónomo menos de tres (3) meses, la ARHA aceptará la estimación certificada de ingresos del familiar y programará una revisión provisional en tres (3) meses. Si el familiar ha trabajado por cuenta propia durante tres (3) a doce (12) meses, la ARHA requerirá que la familia proporcione documentación de ingresos y gastos de este periodo y utilice esa información para proyectar ingresos.

7-III.C. PAGOS PERIÓDICOS Y PAGOS EN LUGAR DE INGRESOS

Para las políticas que regulan la determinación de renta simplificada para fuentes fijas de ingresos, consulte el Capítulo 9.

Prestaciones de la Seguridad Social/SSI

Los requisitos de verificación para los beneficios de la Seguridad Social (SS) y de la Renta de Seguridad Suplementaria (SSI) varían según los solicitantes y los participantes.

Para los solicitantes, dado que el EIV no contiene información sobre beneficios de la SS o SSI, la PHA debe pedir a los solicitantes que proporcionen una copia de su carta actual de beneficios de la SS y/o SSI (fecha dentro del año de beneficio correspondiente) para cada miembro de la familia que reciba beneficios de la SS y/o SSI. Si la familia no puede proporcionar el documento o documentos, la PHA debe ayudar al solicitante a solicitar una carta de verificación de beneficios en la página web de la SSA en www.ssa.gov o pedir a la familia que la solicite llamando a la SSA al 1-800-772-1213. La PHA debe obtener la carta original de beneficio del solicitante, hacer una fotocopia del documento para el expediente y devolver el original a la familia.

Para los participantes, la PHA debe obtener información a través del sistema EIV del HUD y confirmar con los participantes que la cantidad actual de la prestación indicada es correcta.

- Si el participante está de acuerdo con la cantidad declarada en el EIV, la PHA debe utilizar el importe bruto del beneficio declarado por el EIV para calcular los ingresos anuales de la Seguridad Social. Las PHAs están obligadas a utilizar las cantidades de prestaciones de SS y SSI reportadas por el EIV al calcular los ingresos, a menos que el inquilino dispute la cantidad declarada por el EIV. Por ejemplo, una carta de prestación de la SSA puede indicar la cantidad mensual de la prestación como 450,80 \$ y el EIV muestra la cantidad como 450,00 \$. La PHA debe utilizar la cantidad reportada por el EIV, salvo que el participante dispute dicha cantidad.
- Si el participante disputa la cantidad reportada por el EIV, o si la información del beneficio no está disponible en el EIV, la PHA debe solicitar una carta de verificación de beneficios de la SSA vigente (fecha en el año de prestación correspondiente) a cada miembro de la

familia que reciba beneficios de la SS y/o SSI.

Si la familia no puede proporcionar el documento o documentos, la PHA debería ayudar a la familia a solicitar una carta de verificación de beneficios desde la página web de la SSA en www.ssa.gov o pida a la familia que la solicite llamando a la SSA al 1-800-772-1213. La PHA debe obtener la carta original de beneficio del participante, hacer una fotocopia del documento para el expediente y devolver el original a la familia.

Las fotocopias de cheques de la seguridad social o extractos bancarios no son formas aceptables de verificación para los beneficios de la Seguridad Social o del Seguro Social.

7-III.D. PENSIÓN ALIMENTICIA O MANUTENCIÓN INFANTIL [Aviso PIH 2023-27]

El ingreso anual incluye "todas las cantidades recibidas", no la cantidad que una familia pueda tener derecho legal a recibir pero que no recibe. Por ejemplo, los ingresos de manutención o pensión alimenticia de una familia deben basarse en los pagos recibidos, no en las cantidades a las que pertenece la familia.

Derecho por orden judicial o de agencia. Una copia de una orden judicial u otro acuerdo de pago por escrito por sí sola puede no ser suficiente para verificar las cantidades recibidas por una familia.

Política de ARHA

La verificación se obtendrá en el siguiente orden de prioridad:

Copias de los recibos y/o recibos de pago correspondientes a los 12 meses previos a la solicitud de ARHA

Formulario de verificación de terceros de la agencia estatal o local de ejecución de manutención infantil

Formulario de verificación de terceros de la persona que paga la manutención Auto-certificación de la cantidad recibida por la familia

Nota: No se requiere que las familias emprendan acciones de aplicación independientes.

7-III.E. INGRESOS NO RECURRENTES [Aviso PIH 2023-27]

Los ingresos que no se repitan más allá del año siguiente (es decir, los 12 meses posteriores a la fecha de entrada en vigor de la certificación), según la información proporcionada por la familia, se consideran ingresos no recurrentes y se excluyen de los ingresos anuales. Los ARHA pueden aceptar una autocertificación de la familia que indique que los ingresos no se repetirán en el año siguiente.

Política de ARHA

La ARHA aceptará la autocertificación de la familia que indique que los ingresos no se repetirán en el próximo año. Sin embargo, la ARHA puede decidir, caso por caso, exigir la verificación de terceros para que las fuentes de ingresos no se repitan en el próximo año.

7-III.F. ACTIVOS E INGRESOS DERIVADOS DE ACTIVOS

Activos netos familiares [24 CFR 5.603]

En la admisión y el reexamen, para familias con activos netos menores o iguales al umbral

publicado por el HUD que figura en las tablas de Valores Ajustados por Inflación del año actual del HUD (54.898 \$ para 2027), la PHA puede, aunque no está obligada a aceptar la autocertificación de la familia de que los activos de la familia no superan el umbral publicado por el HUD sin tomar medidas adicionales para verificar la exactitud de la declaración. La declaración debe incluir la cantidad de ingresos de la familia espera recibir de los bienes que deben incluirse en los ingresos de la familia. Esto incluye declarar ingresos de cuentas corrientes y de ahorro que, aunque excluidas del cálculo de los activos familiares netos (porque el valor combinado de bienes personales no necesarios no supera el umbral publicado por el HUD), pueden generar ingresos por activos. Las PHAs deben aclarar durante el proceso de autocertificación qué activos están incluidos o excluidos de los activos familiares netos.

Para las PHA que decidan aceptar la autocertificación, la PHA debe obtener la verificación de terceros de todos los activos, independientemente de la cantidad, al menos una vez cada tres años.

Las PHAs que decidan no aceptar autocertificaciones de bienes deben verificar los bienes de todas las familias en un
Anualmente.

Cuando los activos netos familiares tienen un valor total superior al umbral publicado por el HUD, la PHA no puede depender de la autocertificación de la familia. Se requiere verificación de activos por terceros cuando los activos netos familiares superan el umbral publicado por el HUD.

Cuando se requiere la verificación de activos, las PHAs deben obtener al menos un estado de cuenta que refleje el saldo actual de las cuentas bancarias/financieras.

Política de ARHA

Para familias con activos netos menores o iguales al umbral publicado por el HUD que se indica en
en las tablas de Valores Ajustados por Inflación del año en curso, la ARHA aceptará la autocertificación de la familia sobre el valor de los activos familiares y los ingresos anticipados por los activos. La declaración de la familia debe mostrar la cantidad total de ingresos esperados de todos los bienes. Todos los miembros de la familia mayores de 18 años deben firmar la declaración de la familia. La ARHA
se reserva el derecho de exigir una verificación adicional en situaciones en las que se cuestione la exactitud de la declaración. Cualquier ingreso que la familia espere recibir de los bienes será
incluida en los ingresos anuales de la familia. La familia deberá proporcionar una verificación externa de los bienes netos familiares cada tres años.

Cuando se requiere verificación, para determinar el valor de cuentas corrientes o de ahorro, la ARHA utilizará el saldo actual.

Al determinar los ingresos previstos de una cuenta corriente o de ahorros con intereses cuando se requiere verificación y se conoce la tasa de rentabilidad, la ARHA multiplicará el saldo corriente de la cuenta por la tasa de interés actual pagada en la cuenta. Si una cuenta corriente no genera intereses, los ingresos previstos de la cuenta son cero.

Autocertificación de la propiedad inmobiliaria [24 CFR 5.618(b)(2); Aviso PIH 2023-27]

La PHA debe determinar si una familia tiene la propiedad actual de bienes inmuebles adecuados para su ocupación para determinar si la familia cumple con la limitación de bienes descrita en el Capítulo 3. La PHA puede aceptar una autocertificación de la familia que indique que la familia no tiene propiedad actual sobre ningún bien inmueble. Si la familia certifica que no tiene ningún interés actual de propiedad sobre bienes inmuebles, la PHA puede considerar eso suficiente para determinar que la familia no está incumpliendo con la restricción de bienes inmuebles. Si la familia declara tener la propiedad actual de bienes inmuebles, la PHA debe obtener la verificación de terceros sobre el derecho legal de la familia a residir en la propiedad, la autoridad legal efectiva para venderla y si la propiedad es adecuada para ser ocupada por la familia como residencia.

Política de ARHA

La ARHA aceptará la autocertificación de la familia que indique que la familia no tiene propiedad actual sobre ningún bien inmueble. La certificación debe ser firmada por todos los miembros de la familia mayores de 18 años. La ARHA se reserva el derecho de exigir una verificación adicional en situaciones en las que se cuestione la exactitud de la declaración.

Si la familia declara tener la propiedad actual de bienes inmuebles, la ARHA obtendrá la verificación de terceros de los siguientes factores: si la familia tiene derecho legal a residir en la propiedad; si la familia tiene autoridad legal efectiva para vender la propiedad; y si la propiedad es adecuada para ser ocupada por la familia como residencia. Sin embargo, en los casos en que un familiar sea víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, la ARHA cumplirá con los requisitos de confidencialidad bajo el 24 CFR 5.2007 y aceptará una autocertificación.

7-III.G. INGRESOS NETOS PROCEDENTES DE PROPIEDADES EN ALQUILER

Política de ARHA

La familia debe proporcionar:

Un contrato de arrendamiento actual y ejecutado de la propiedad que muestre el importe del alquiler o la certificación del inquilino actual

Una autocertificación de los familiares encargados del alquiler de una propiedad que proporcione una estimación de los gastos para el año siguiente y el formulario 1040 del IRS más reciente con el Anexo E (Ingresos por Alquiler).

Si no se preparó el anexo E, la ARHA exigirá a los familiares implicados en el alquiler de la propiedad que presenten una autocertificación de ingresos y gastos del año anterior y podrá solicitar documentación que respalde la declaración, incluyendo: declaraciones de impuestos, facturas de seguro, facturas por mantenimiento razonable y servicios, y extractos bancarios o anexos de amortización que muestren gastos mensuales por intereses.

7-III.H. DEVOLUCIONES FISCALES FEDERALES O CRÉDITOS FISCALES REEMBOLSABLES [Aviso PIH 2023-27]

Las PHAs no están obligadas a verificar la cantidad de la devolución de impuestos federales o reembolsables de la familia

crédito(s) si los activos netos de la familia son inferiores o iguales al umbral publicado por el HUD (54.898 \$ para 2027) que figura en las tablas de Valores Ajustados por Inflación del año en curso del HUD, incluso en años en los que se requiere una verificación completa de los activos o si la PHA no acepta la autocertificación de los activos. Las PHAs deben verificar la cantidad de la devolución fiscal federal o de los créditos fiscales reembolsables de la familia si los activos netos de la familia superan el umbral publicado por el HUD.

7-III.I. CUENTAS DE JUBILACIÓN

Política de ARHA

La ARHA aceptará un documento original de la entidad que posee la cuenta fechada no antes de 12 meses antes, que refleje cualquier distribución del saldo de la cuenta, cualquier pago global realizado y cualquier pago regular.

7-III.J. INGRESOS DE FUENTES EXCLUIDAS [Aviso PIH 2023-27]

En el Capítulo 6, Parte I, se ofrece una discusión detallada sobre los ingresos excluidos.

La guía del HUD sobre la verificación de ingresos excluidos establece una distinción entre ingresos que están totalmente excluidos y ingresos que solo están parcialmente excluidos.

Para ingresos totalmente excluidos, la PHA **no está** obligada a verificar los ingresos mediante verificación de terceros, documentar por qué no está disponible la verificación de terceros ni declarar los ingresos en el 50058. *La renta totalmente excluida* se define como la renta cuyo importe total califica para ser excluido de la determinación anual de ingresos conforme a 24 CFR 5.609(b) y cualquier *aviso del Registro Federal* sobre exclusiones obligatorias emitido por el HUD (por ejemplo, cupones de alimentos, ingresos de un menor o fondos de acogida).

Las PHAs pueden aceptar la solicitud firmada por una familia o el formulario de reexamen como autocertificación de ingresos totalmente excluidos. No tienen que exigir documentación adicional. Sin embargo, si existe alguna duda de que una fuente de ingresos cumple los requisitos para la exclusión total, las PHAs tienen la opción de requerir una verificación adicional.

Para ingresos parcialmente excluidos, la PHA **está** obligada a seguir la jerarquía de verificación y todas las normativas aplicables, y a declarar los ingresos en el 50058. La renta parcialmente excluida se define como la renta en la que solo una parte determinada de lo que declara la familia califica para ser excluida y el resto se incluye en la renta anual (por ejemplo, la renta de un estudiante adulto a tiempo completo).

Política de ARHA

Para ingresos totalmente excluidos, la ARHA **no está** obligada a verificar los ingresos mediante verificación de terceros, documentar por qué no está disponible la verificación de terceros ni declarar los ingresos en el 50058. Sin embargo, si se considera necesario, la ARHA puede solicitar documentación adicional para documentar la fuente de ingresos.

La ARHA verificará la fuente y la cantidad de ingresos parcialmente excluidos tal y como se describe en la Parte 1 de este capítulo.

7-III.K. familias cero ingresos [Aviso PIH 2023-27]

Las PHAs tienen discreción para establecer procedimientos razonables para gestionar el riesgo de ingresos no declarados, como pedir a las familias que completen una hoja de cálculo de ingresos cero en la admisión o periódicamente después de la admisión para determinar si tienen fuentes de ingresos no declarados, o buscar en cualquier fuente de UIV ingresos no declarados.

Al calcular los ingresos anuales, las PHAs no deben asignar valor monetario a donaciones en especie no monetarias de un banco de alimentos u organización similar recibidas por la familia [24 CFR 5.609(b)(24)(vi)].

Las PHAs pueden aceptar una autocertificación de ingresos cero de la familia sin tomar ningún paso adicional para verificar que no se declaran ingresos nulos. HUD no exige que dichas autocertificaciones sean notariales.

Las PHAs que realicen revisiones de ingresos cero deben actualizar las políticas, procedimientos y formularios discrecionales locales. Familias que comienzan a recibir ingresos que no activan una interina

La reexaminación ya no debería considerarse ingresos cero, aunque los ingresos de la familia sean

no reflejado en el Formulario HUD-50058.

Política de ARHA

La ARHA verificará las fuentes de UIV y/o puede solicitar información a fuentes externas para verificar que ciertas formas de ingresos como prestaciones por desempleo, TANF, SS, SSI, ingresos del trabajo, manutención infantil, etc., no estén siendo recibidas por familias que afirman tener ingresos anuales cero.

La ARHA aceptará una autocertificación de ingresos cero de la familia exigiendo al cabeza de familia que complete un formulario de ingresos cero. Si se identifican fuentes de ingresos en el formulario, la ARHA calculará los ingresos de acuerdo con el Pólizas en este capítulo antes de incluir los ingresos en los ingresos anuales de la familia.

La ARHA solo realizará interinos conforme a la política de la ARHA en el Capítulo 9.

7-III.L. ASISTENCIA FINANCIERA PARA ESTUDIANTES [24 CFR 5.609(b)(9)]

Las regulaciones bajo HOTMA distinguen entre dos categorías de ayuda financiera para estudiantes pagados tanto a estudiantes a tiempo completo como a tiempo parcial. Se incluyen cualquier otro importe de subvención, beca u otra ayuda que una persona reciba por los costes reales cubiertos por el instituto de educación superior que no estén excluidos por las exclusiones de ingresos federales [24 CFR 5.609(b)(9)(ii)].

Política de ARHA

La ARHA solicitará una verificación por escrito de terceros tanto de la fuente como de la cantidad de la ayuda financiera estudiantil. Se solicitarán documentos proporcionados por la familia de la institución educativa a la que asistió el estudiante, así como documentos generados por cualquier otra persona o entidad que preste dicha asistencia, según lo informe del estudiante.

Además, a menos que la única fuente de ayuda del estudiante sea la asistencia bajo el Título IV de la HEA, la ARHA solicitará una verificación por escrito del coste de la matrícula, libros, materiales, alojamiento y manutención, y otras tasas y cargos requeridos por parte de la institución educativa.

Si la ARHA no puede obtener una verificación por escrito de terceros de la información solicitada, la ARHA buscará otras formas de verificación siguiendo la jerarquía de verificación de la sección 7-I.B.

PARTE IV: VERIFICACIÓN DE DEDUCCIONES OBLIGATORIAS

7-IV.A. DEDUCCIONES POR HOGARES DEPENDIENTES Y ANCIANOS/DISCAPACITADOS

Las deducciones por dependientes y familias mayores/discapacitadas solo requieren que la PHA verifique que los familiares identificados como dependientes o personas mayores/discapacitadas cumplen con las definiciones legales. No se requieren más verificaciones.

Deducción por dependiente

Consulta el capítulo 6 para una discusión completa sobre esta deducción. La PHA verificará que:

- Cualquier persona menor de 18 años para la que se reclame la deducción a cargo no es el cabeza, cónyuge ni cojefe de la familia y no es un niño en acogida
- Cualquier persona de 18 años o más para la que se reclame la deducción por dependiente no es un adulto de acogida ni un auxiliar que vive con ella, y es una persona con discapacidad o un estudiante a tiempo completo

Deducción por familia mayor/discapacitada

Consulte el capítulo de Elegibilidad para una definición de familias mayores y discapacitadas y el Capítulo 6 para una discusión sobre la deducción. La PHA verificará que el responsable, cónyuge o cojefe tenga 62 años o más, o sea una persona con discapacidad.

7-IV.B. DEDUCCIÓN POR GASTOS DE SALUD Y ATENCIÓN MÉDICA

Las pólizas relacionadas con gastos médicos se encuentran en el Capítulo 6. La cantidad de la deducción se verificará siguiendo los procedimientos estándar de verificación descritos en la Parte I.

La PHA debe cumplir con la Ley de Portabilidad y Responsabilidad de Seguros de Salud (HIPAA) (Pub. L. 104-191, 110 Stat. 1936) y con la Ley de Privacidad de 1974 (Pub. L. 93-579, 88 Stat. 1896) al solicitar documentación para determinar gastos sanitarios y de atención médica no reembolsados. **La PHA no puede solicitar documentación más allá de lo suficiente para determinar los costes anticipados de salud y atención médica. Antes de colocar facturas y documentación en el expediente del inquilino, la PHA debe censurar toda la información personal identificable [Aviso FR 14/2/23].**

Cuantía del gasto

Política de ARHA

Los gastos médicos serán verificados a través de:

Documentos escritos de terceros proporcionados por la familia, como impresiones de farmacia o recibos.

La ARHA hará todo lo posible por determinar qué gastos del pasado probablemente seguirán ocurriendo en el futuro. La ARHA también aceptará pruebas de pagos mensuales o pagos totales que deberán corresponder a los gastos médicos durante los próximos 12 meses.

Formularios de verificación escritos por terceros si la familia no puede proporcionar documentación aceptable.

Si no es posible revisar documentos por terceros o documentos, se puede presentar una certificación familiar por escrito sobre los costes previstos durante los próximos 12 meses.

Antes de colocar facturas y documentación en el expediente del inquilino, la ARHA redactará toda la información personal identificable.

Si la ARHA recibe documentación de una fuente de verificación que contiene el diagnóstico específico de la persona, información sobre el tratamiento de la persona y/o información sobre la naturaleza o gravedad de la discapacidad de la persona, la ARHA eliminará inmediatamente esta información confidencial; Esta información nunca será conservado en el expediente del individuo. Si la información necesita ser eliminada, la ARHA anotará en el expediente de la persona que se recibió la verificación, la fecha de recepción y el nombre y dirección de la persona u organización que proporcionó la verificación. Bajo ninguna circunstancia ARHA incluirá los historiales médicos de un solicitante o residente en el expediente [Aviso PIH 2010-26].

Además, la PHA debe verificar que:

- El hogar es elegible para la deducción.
- Los costes que se deben deducir son gastos cualificados de salud y atención médica.
- Los gastos no son cubiertos ni reembolsados por ninguna otra fuente.
- Los costes incurridos en años anteriores solo se cuentan una vez.

Hogar elegible

La deducción por gastos de salud y atención médica solo está permitida para hogares en los que el cabeza, cónyuge o cojefe tenga al menos 62 años o una persona con discapacidad. La PHA verificará que la familia cumpla con la definición de familia mayor o discapacitada establecida en el capítulo de Elegibilidad, y según lo descrito en el Capítulo 7 (7-IV.A) de este plan.

Gastos cualificados

Para ser elegible para la deducción por gastos de salud y atención médica, los costes deben calificar como gastos médicos. Consulta el Capítulo 6 para la política de la PHA sobre qué cuenta como gasto médico.

Gastos no reembolsados

Para ser elegible para la deducción por gastos sanitarios y de atención médica, los costes no deben ser reembolsados por otra fuente.

Política de ARHA

La familia deberá certificar que los gastos médicos no se pagan ni se reembolsan a la familia de ninguna fuente. Si los gastos se verifican a través de un tercero, este debe certificar que los gastos no se pagan ni se reembolsan de ninguna otra fuente.

Gastos incurridos en años anteriores

Política de ARHA

Cuando los costes previstos estén relacionados con el pago continuo de facturas médicas contraídas en años anteriores, la ARHA verificará:

El calendario de reembolso anticipado:

las cantidades pagadas en el pasado, y

Si las cantidades a devolver se han deducido del valor anual de la familia
Ingresos en años anteriores

7-IV.C. GASTOS DE ASISTENCIA POR DISCAPACIDAD

Las pólizas relacionadas con los gastos de asistencia por discapacidad se encuentran en 6-II.E. La cantidad de la deducción se verificará siguiendo los procedimientos estándar de verificación descritos en la Parte I.

La PHA debe cumplir con la Ley de Portabilidad y Responsabilidad de Seguros de Salud (HIPAA) (Pub. L. 104-191, 110 Stat. 1936) y la Ley de Privacidad de 1974 (Pub. L. 93-579, 88 Stat. 1896) al solicitar documentación para determinar los costes no reembolsados de aparatos auxiliares o de atención asistencial. La PHA no puede solicitar documentación más allá de lo suficiente para determinar los costes razonables previstos de cuidado de los asistentes y de los aparatos auxiliares. Antes de colocar facturas y documentación en el expediente del inquilino, **la PHA debe censurar toda la información personal identificable [Aviso FR 14/2/23].**

Cuantía del gasto

Cuidado de Acompañantes

Política de ARHA

Los gastos de atención al asistente se verificarán a través de:

Documentos escritos de terceros proporcionados por la familia, como recibos o cheques cancelados.

Formulario de verificación de terceros firmado por el proveedor, si no hay documentos proporcionados por la familia disponibles.

Si no es posible la verificación por terceros, se puede presentar una certificación familiar por escrito sobre los costes previstos para los próximos 12 meses.

Antes de colocar facturas y documentación en el expediente del inquilino, la ARHA redactará toda la información personal identificable.

Si la ARHA recibe documentación de una fuente de verificación que contiene el diagnóstico específico de la persona, información sobre el tratamiento de la persona y/o información sobre la naturaleza o gravedad de la discapacidad de la persona, la ARHA eliminará inmediatamente esta información confidencial; Esta información nunca será

conservado en el expediente del individuo. Si la información necesita ser eliminada, la ARHA anotará en el expediente de la persona que se recibió la verificación, la fecha de recepción y el nombre y dirección de la persona u organización que proporcionó la verificación. Bajo ninguna circunstancia ARHA incluirá los historiales médicos de un solicitante o residente en el expediente [Aviso PIH 2010-26]

Aparato auxiliar

Política de ARHA

Los gastos de los aparatos auxiliares se verificarán a través de:

Documentos escritos de terceros proporcionados por la familia, como estados de cuenta de facturación para la compra de aparatos auxiliares, u otras pruebas de pagos mensuales o pagos totales que deberán deberse por el aparato durante los próximos 12 meses.

Formulario de verificación de terceros firmado por el proveedor, si no hay documentos proporcionados por la familia disponibles.

Si no es posible revisar documentos o por terceros, se puede certificar por escrito a la familia los costes estimados del aparato para los próximos 12 meses.

Además, la PHA debe verificar que:

- El familiar para el que se incurre el gasto es una persona con discapacidad (como se describe en el 7-II.F arriba).
- El gasto permite que un familiar, o miembros, trabajen (como se describe en el Capítulo 6).
- El gasto no se reembolsa de otra fuente (como se describe en el Capítulo 6).

Un familiar es una persona con discapacidad

Para ser elegible para la deducción por gastos de asistencia por discapacidad, los costes deben incurrir en el cuidado del acompañante o en el gasto de aparatos auxiliares asociados a una persona con discapacidad. La PHA verificará que el gasto se haya incurrido en una persona con discapacidad (véase 7-II.F.).

Familiar(es) autorizado(s) para trabajar

La PHA debe verificar que los gastos reclamados realmente permitan a un familiar o miembros (incluida la persona con discapacidad) trabajar.

Política de ARHA

La ARHA solicitará la verificación de terceros a una agencia de rehabilitación o a un profesional médico con conocimiento que indique que la persona con discapacidades requiere cuidados asistentes o un aparato auxiliar para ser empleado, o que el cuidado asistente o el aparato auxiliar permiten que otro miembro o miembros de la familia puedan trabajar (véase 6-II.E.). Esta documentación puede ser proporcionada por la familia.

Si se ha intentado la verificación por parte de terceros y no está disponible o resulta infructuosa, la familia debe certificar que el gasto de la ayuda por discapacidad libera a un familiar, o a miembros (posiblemente incluido el familiar que recibe la ayuda), para trabajar.

Gastos no reembolsados

Para ser elegible para la deducción por gastos por discapacidad, los costes no deben ser reembolsados por otra fuente.

Política de ARHA

La familia deberá certificar que los gastos de cuidado de acompañante o de aparatos auxiliares no son pagados ni reembolsados a la familia de ninguna fuente.

GASTOS DE CUIDADO INFANTIL DE 7-IVD

Las pólizas relacionadas con los gastos de cuidado infantil se encuentran en el Capítulo 6. La cantidad de la deducción se verificará siguiendo los procedimientos estándar de verificación descritos en la Parte I. Además, la PHA debe verificar que:

- El niño tiene derecho a recibir cuidado (12 años o menos).
- Los costes reclamados no se reembolsan.
- Los costes permiten a un familiar trabajar, buscar trabajo activamente o continuar su formación.
- Los costes corresponden a un tipo de cuidado infantil permitido.
- Los costes son razonables.

Hijo elegible

Para ser elegible para la deducción por cuidado infantil, los costes deben asumirse por el cuidado de un menor de 13 años. La PHA verificará que el niño cuidado (incluidos los niños en acogida) tiene menos de 13 años (véase 7-II.C.).

Gastos no reembolsados

Para ser elegible para la deducción por cuidado infantil, los costes no deben ser reembolsados por otra fuente.

Política de ARHA

La familia y el proveedor de cuidado estarán obligados a certificar que los gastos de cuidado infantil no son pagados ni reembolsados a la familia de ninguna fuente.

Ejercer una actividad elegible

La PHA debe verificar que el/los familiar(es) que la familia ha identificado como habilitados para buscar trabajo, estudiar o tener empleo estable, realmente estén realizando esas actividades.

Política de ARHA

Información por recopilar

La ARHA verificará información sobre cómo el horario de la actividad reclamada se relaciona con las horas de cuidado prestadas, el tiempo necesario para el transporte, el tiempo requerido para estudiar (para los estudiantes), la relación del familiar o familiares con el niño y cualquier necesidad especial del niño que pueda ayudar a determinar qué familiar está capacitado para realizar una actividad elegible.

Buscando trabajo

Siempre que sea posible, la ARHA utilizará documentación de una agencia estatal o local que supervise los requisitos laborales (por ejemplo, bienestar social o desempleo). En tales casos, la ARHA solicitará a la agencia la verificación proporcionada por la familia sobre los esfuerzos de búsqueda del miembro hasta la fecha y requerirá que la familia presente a la ARHA cualquier informe proporcionado a la otra agencia.

En caso de que no haya verificación de terceros, la ARHA proporcionará a la familia un formulario en el que el familiar debe registrar los esfuerzos de búsqueda de empleo. La ARHA revisará esta información en cada reexamen posterior para el cual se reclame esta

deducción.

Formación continua

La ARHA solicitará documentación de terceros para verificar que la persona autorizada a continuar su educación por el cuidado infantil está inscrita y proporcionará información sobre el calendario de las clases a las que está matriculada. La documentación puede ser proporcionada por la familia.

Empleo remunerado

La ARHA solicitará a terceros la verificación del horario de trabajo de la persona autorizada para trabajar por la guardería. En los casos en los que dos o más miembros de la familia puedan trabajar, se pueden verificar los horarios de trabajo de todos los familiares relevantes. La documentación puede ser proporcionada por la familia.

Tipo de cuidado infantil permitido

El tipo de atención que se debe prestar lo determina la familia, pero debe ajustarse a ciertas directrices, como se explica en el Capítulo 6.

Política de ARHA

La ARHA verificará que el tipo de cuidado infantil seleccionado por la familia sea permitido, tal como se describe en el Capítulo 6.

La ARHA verificará que las tasas pagadas al proveedor de cuidado infantil cubren únicamente los costes de cuidado infantil (por ejemplo, sin servicios de limpieza o servicios personales) y que se pagan únicamente por el cuidado de un niño elegible (por ejemplo, costes prorrateados si parte del cuidado se proporciona a familiares no elegibles).

La ARHA verificará que el cuidador no sea un familiar asistido. La verificación se realizará mediante la declaración del jefe de familia de los miembros de la familia que se espera residan en la unidad.

Razonabilidad de los gastos

Solo se pueden deducir costes razonables de cuidado infantil.

Política de ARHA

Los costes reales que incurre la familia se compararán con los estándares establecidos de la ARHA para el tipo de atención en la localidad, para asegurar que los costes sean razonables. La ARHA utilizará internet para determinar los costes medios de cuidado infantil para la jurisdicción y/o documentación de otras fuentes que proporcionen los costes medios de cuidado infantil para la zona.

Si la familia presenta una justificación para costes que superen los costes típicos en la zona, la ARHA solicitará documentación adicional, según sea necesario, para respaldar la determinación de que el coste más alto es adecuado.

Anexo 7-1: Resumen de los requisitos de documentación para no ciudadanos [HCV GB, pp. 5-9 y 5-10)
--

• Todos los no ciudadanos que reclamen el estatus de elegible deben firmar una declaración de estatus de inmigrante elegible en un formulario aceptable para la PHA. • Excepto para las personas de 62 años o más, todos los no ciudadanos deben firmar un formulario de consentimiento para la verificación • Se requieren documentos adicionales según el estatus de la persona.	
No ciudadanos mayores • Una persona de 62 años o más que reclame estatus migratorio elegible también debe aportar prueba de edad como certificado de nacimiento, pasaporte o documentos que demuestren la recepción de prestaciones de la Seguridad Social para la vejez.	
Todos los demás no ciudadanos • Los no ciudadanos que reclamen el estatus migratorio elegible también deben presentar el documento aplicable del USCIS. Los documentos aceptables de USCIS se enumeran a continuación.	
• Formulario I-551 Tarjeta de Recibo de Registro de Extranjeros (para residentes permanentes) • Formulario I-94 Registro de Llegadas-Salidas anotado con una de las siguientes: • "Admitido como refugiado conforme a la Sección 207" • "Sección 208" o "Asilo" • "Sección 243(h)" o "Deportación suspendida por el Fiscal General" • "Liberado en libertad condicional conforme a la Sección 221 (d)(5) del USCIS"	• Formulario I-94 Registro de Llegada-Salida sin anotación acompañado de: • Una decisión judicial final que conceda asilo (pero solo si no se presenta apelación); • Una carta de un oficial de asilo de USCIS que conceda asilo (si la solicitud se presenta a partir del 1/10/90) o de un director de distrito de USCIS que concede asilo (solicitud presentada antes del 1/10/90); • Una decisión judicial que concede la suspensión de la deportación; o • Una carta de un oficial de asilo que conceda la retención o deportación (si la solicitud se presenta a partir del 1/10/90).
• Formulario I-688 Tarjeta de Residente Temporal anotado "Sección 245A" o Sección 210".	Formulario I-688B Tarjeta de Autorización de Empleo anotada como "Disposición de la Ley 274a. 12(11)" o "Disposición de la Ley 274a.12".

- Un recibo emitido por el USCIS que indica que una solicitud para la emisión de un reemplazo Se ha realizado un documento en una de las categorías mencionadas anteriormente y el derecho del solicitante al documento se ha verificado; o
- Otras pruebas aceptables. Si otros documentos son determinados por el USCIS como constituyentes prueba aceptable de estatus migratorio elegible, serán anunciados mediante un aviso publicado en el *Registro Federal*

Capítulo 9

REEXÁMENES BAJO HOTMA 102/104

[24 CFR 960.257, 960.259, 966.4]

INTRODUCCIÓN

Este capítulo es aplicable a partir de la fecha de cumplimiento HOTMA 102/104 de la PHA, 1/1/2027.

Con la excepción de viviendas no públicas frente a familias con ingresos, la PHA está obligada a reexaminar periódicamente los ingresos y la composición de cada familia, y a ajustar el alquiler familiar en consecuencia. Las PHAs deben adoptar políticas para realizar reexámenes anuales e interinos que sean coherentes con los requisitos regulatorios y deben realizar los reexámenes conforme a dichas políticas [24 CFR 960.257(c)].

La frecuencia con la que la PHA debe reexaminar los ingresos y la composición de una familia depende de si la familia paga alquiler basado en ingresos o alquiler fijo. HUD exige que la PHA ofrezca a todas las familias la opción de pagar alquiler basado en ingresos o alquiler de piso al menos anualmente. Las políticas de la PHA para ofrecer a las familias la opción de alquileres se encuentran en el Capítulo 6.

Este capítulo trata tanto los exámenes anuales como los provisionales.

Parte I: Reexámenes anuales para familias que pagan alquileres basados en los ingresos. Esta parte trata los requisitos para la revisión anual de la renta y la composición familiar. Se realizan reexámenes completos al menos una vez al año para las familias que pagan alquileres basados en los ingresos.

Parte II: Reexámenes para familias que pagan alquileres de piso. Esta parte contiene las políticas de la PHA para realizar revisiones completas de los ingresos y composición familiar para las familias que pagan alquileres fijos. Estos exámenes completos se realizan al menos una vez cada tres años. Esta parte también contiene las políticas de la PHA para realizar actualizaciones anuales de la composición familiar para familias con alquiler de pisos.

Parte III: Reexámenes provisionales. Esta parte incluye los requisitos del HUD y las políticas de la PHA relacionadas con cuándo una familia puede y debe informar de cambios que ocurran entre los exámenes anuales.

Parte IV: Transacciones de Reexamen No Provisionales. Esta parte describe transacciones que no implican cambios en la renta ajustada de la familia.

Parte V: Recalculando el alquiler del inquilino. Tras recopilar y verificar la información requerida para una revisión anual o provisional, la PHA debe recalcular el alquiler del inquilino. Aunque las políticas básicas que rigen estos cálculos se detallan en el Capítulo 6, esta parte describe las políticas que afectan a estos cálculos durante una reexaminación.

Las políticas que regulan la adaptación razonable, la privacidad familiar, la cooperación familiar

requerida y el abuso de programas, tal como se describe en otra parte de este ACOP, se aplican a los reexámenes anuales e intermedios.

PARTE I: REEXÁMENES ANUALES PARA FAMILIAS QUE PAGAN ALQUILERES BASADOS EN INGRESOS

24 CFR 960.257

Resumen de 9-I.A.

Para aquellas familias que decidan pagar alquiler basado en los ingresos, la PHA debe realizar una reevaluación de los ingresos y la composición familiar al menos una vez al año [24 CFR 960.257(a)(1)]. Con la excepción de las familias con ingresos excesivos, que deben revisar sus ingresos a los 12 y 24 meses, para las familias con alquiler de piso, la PHA debe realizar una revisión de la composición familiar al menos una vez al año y una revisión de los ingresos familiares al menos una vez cada tres años [24 CFR 960.257(a)(2)]. Para cualquier vivienda no pública con familias con ingresos mayores, la PHA no puede realizar una revisión anual de los ingresos familiares. Las políticas relacionadas con el proceso de reexamen para familias que pagan alquiler fijo se encuentran en la Parte II de este capítulo.

Para todos los residentes de viviendas públicas, ya sea que paguen alquileres basados en ingresos o en piso, la PHA debe realizar una revisión anual del cumplimiento de los requisitos de servicio comunitario. Esta revisión anual también es un buen momento para que los residentes firmen formularios de consentimiento para comprobaciones de antecedentes penales en caso de que en algún momento se necesite el historial criminal de un residente para fines de ejecución del contrato o desahucio.

La PHA está obligada a obtener toda la información necesaria para llevar a cabo los reexámenes. Cómo se recopilará esa información queda a discreción de la PHA. Las familias deben proporcionar información actualizada y precisa sobre ingresos, activos, asignaciones y deducciones, composición familiar y cumplimiento de servicios comunitarios como parte del proceso de reexamen [24 CFR 960.259].

A diferencia de cuando se realiza un reexamen provisional o en la admisión, en el reexamen anual, la PHA debe determinar los ingresos de la familia durante el periodo de 12 meses anteriores, salvo cuando la PHA utilice una determinación simplificada de ingresos. Sin embargo, siempre se anticipan ingresos por activos, independientemente del tipo de examen de ingresos [Aviso PIH 2023-27]. Las PHAs también tienen la opción de utilizar la verificación de ingresos Safe Harbor de otro programa federal con prueba de medios para verificar el ingreso anual bruto. El capítulo 7 contiene las políticas de la PHA relacionadas con la simplificación de determinaciones de ingresos y el uso de verificaciones de ingresos Safe Harbor.

Esta parte contiene las políticas de la PHA para realizar reexámenes anuales.

9-I.B. PROGRAMACIÓN DE REEXÁMENES ANUALES

La PHA debe establecer una política para garantizar que la revisión anual de cada familia que paga un alquiler basado en ingresos se complete en un periodo de 12 meses [24 CFR 960.257(a)(1)].

Política de PHA

Generalmente, la PHA programará exámenes anuales para coincidir con la fecha del aniversario de la familia. La PHA comenzará el proceso anual de reexamen aproximadamente 120 días antes de la fecha de entrada en vigor programada.

La fecha de aniversario se define como 12 meses desde la fecha de entrada en vigor de la última vez que la familia

Reexamen anual o, durante el primer año de la familia en el programa, desde la fecha de vigencia del examen inicial de la familia (admisión).

Si la familia se traslada a una nueva unidad, la PHA realizará un nuevo examen anual y la fecha del aniversario se modificará.

La PHA también puede programar una reevaluación anual para su finalización antes de la fecha de aniversario con fines administrativos.

Notificación y participación en el proceso anual de reexamen

La PHA está obligada a obtener la información necesaria para realizar los exámenes anuales. Cómo se recopilará esa información queda a discreción de la PHA. Sin embargo, las PHA deberían dar a los inquilinos que no se les dio la oportunidad de proporcionar información de contacto en el momento de la admisión la opción de completar el Formulario HUD-92006 en ese momento. La PHA debe proporcionar a la familia la oportunidad de actualizar, modificar o eliminar información del HUD-92006 en el momento de la reexaminación anual [Aviso PIH 2009-36].

Política

Por lo general, las familias deben participar en una entrevista anual de reexamen, a la que debe asistir el jefe de familia, cónyuge o co-responsable. Si participar en una entrevista presencial supone una dificultad debido a la discapacidad de un familiar, la familia debe contactar con la PHA para solicitar una adaptación razonable (véase el Capítulo 2).

La notificación de las entrevistas anuales de reexamen se enviará por correo postal de primera clase e incluirá la fecha, hora y lugar de la entrevista. Además, informará a la familia de la información y documentación que deben presentarse a la entrevista.

Si la familia no puede asistir a una entrevista programada, debe contactar con la PHA antes de la entrevista para concertar una nueva cita. En todas las circunstancias, si una familia no asiste a la entrevista programada, la PHA enviará una segunda notificación con una nueva hora de cita.

Si una familia no asiste a dos entrevistas programadas sin la aprobación de la PHA, incumplirá su contrato de alquiler y podrá ser rescisa conforme a las políticas del Capítulo 13.

Un defensor, intérprete u otro asistente puede ayudar a la familia en el proceso de entrevista.

9-I.C. REALIZANDO EXÁMENES ANUALES

Los términos del contrato de arrendamiento de vivienda pública exigen que la familia proporcione información sobre ingresos y composición familiar que sea necesaria para la redeterminación del alquiler, la elegibilidad y la idoneidad de la vivienda [24 CFR 966.4(c)(2)].

Política de ARHA

Se pedirá a las familias que lleven toda la información requerida (tal y como se describe en el aviso de reexamen) a la cita de reexaminación. La información requerida incluirá

un formulario de reexamen designado por la PHA, así como documentación de apoyo relacionado con los ingresos, gastos y composición familiar de la familia.

Cualquier documento o información requerida que la familia no pueda proporcionar en el momento de la entrevista o en cualquier plazo establecido debe ser entregada en un plazo de 10 días laborables desde la entrevista. Si la familia no puede obtener la información o materiales dentro del plazo requerido, puede solicitar una prórroga.

Si la familia no proporciona los documentos o la información requerida dentro del plazo requerido (más cualquier prórroga), la familia incumplirá su contrato de arrendamiento y podrá ser rescindida conforme a las políticas del Capítulo 13.

La información proporcionada por la familia generalmente debe verificarse conforme a las políticas del Capítulo 7. A menos que la familia informe de un cambio, o la agencia tenga motivos para creer que se ha producido un cambio en la información previamente reportada por la familia, ciertos tipos de información que se verifican en el momento de la admisión normalmente no necesitan ser verificados de nuevo anualmente. Entre ellas se encuentran:

- Identidad legal
- Edad
- Números de la Seguridad Social
- Estado de discapacidad de una persona
- Ciudadanía o estatus migratorio
-

9-I.D. CALCULANDO INGRESOS ANUALES EN EL REEXAMEN ANUAL [24 CFR 5.609(c)(2) y Aviso PIH 2023-27]

La PHA debe determinar los ingresos de la familia para el periodo de 12 meses anteriores y utilizar esta cantidad como ingreso familiar para las revisiones anuales, salvo cuando la PHA utilice una determinación simplificada de ingresos según lo indicado en el Capítulo 7 de esta política. La PHA también puede utilizar determinaciones de ingresos Safe Harbor fechadas en los últimos 12 meses de un programa federal de asistencia pública con prueba de recursos en la reevaluación anual, según se detalla en el Capítulo 7 de esta política.

Excepto cuando se utilizan determinaciones de ingresos simplificadas o Safe Harbor, al determinar los ingresos de la familia durante el periodo anterior de 12 meses, debe considerarse cualquier cambio de ingresos desde la última reexaminación anual de la familia, incluidos aquellos que no hayan alcanzado el umbral para tramitar una reevaluación provisional conforme a las políticas de la PHA y 24 CFR 5.657(c) o 960.257(b).

Siempre se espera que los ingresos provenientes de los activos sean previsibles, independientemente del tipo de evaluación de ingresos. Un cambio en los ingresos puede suponer una pérdida de ingresos o la incorporación de una nueva fuente de ingresos.

Cambiar de empleador diferente en el año anterior no constituye necesariamente un cambio si los ingresos obtenidos de cualquiera de los dos empleadores son sustancialmente los mismos. La PHA debería examinar el

La totalidad de los ingresos no ganados de la familia y los ingresos ganados del año anterior en los

que se ganó

Los ingresos pueden haber sido un trabajo constante o muchos trabajos diferentes que empiezan y terminan.

Los Ajustes por Costo de Vida (COLA) a los ingresos de la Seguridad Social y por discapacidad siempre se consideran cambios en los ingresos porque el COLA es un ajuste que ocurre automáticamente anualmente por ley. Consulte el Capítulo 6 para las políticas de la PHA sobre cuándo se aplica el COLA y el Capítulo 7 sobre la determinación simplificada de ingresos para ajustes inflacionarios.

El Aviso PIH 2023-27 enumera los siguientes pasos para calcular tanto los ingresos ganados como los no ganados en el examen anual.

Paso 1: La PHA determina los ingresos anuales del periodo anterior de 12 meses revisando la siguiente información:

- El Informe de Ingresos EIV se retiró en un plazo de 120 días desde la fecha de entrada en vigor de la reexaminación anual;
- Los ingresos reportados en el HUD-50058 más reciente; y
- La cantidad de ingresos del año anterior reportada por la familia en la reexaminación anual de la PHA papeleo.

Paso 2: La PHA tiene en cuenta cualquier reexamen provisional de ingresos familiares realizado desde la última revisión anual.

- Si se realizó un reexamen provisional durante el último ciclo de reexamen y no hay cambios adicionales, la PHA debe utilizar los ingresos anuales del interino para determinar el ingreso anual total de la familia. La PHA puede utilizar la verificación obtenida del provisional para este paso.
- Si la PHA no realizó un intermedio o ha habido cambios desde la última reexaminación, la PHA pasa al Paso 3.

Paso 3: Si hubo cambios en los ingresos anuales no procesados por la PHA desde la última reexaminación, la PHA debe utilizar los ingresos actuales. La familia deberá declarar sus ingresos del año anterior y si ha habido cambios permanentes.

Si no se reportan cambios en una fuente de ingresos, la PHA puede utilizar documentación de ingresos de años anteriores para calcular los ingresos anuales. Por ejemplo, la PHA puede utilizar la siguiente documentación:

- EIV + autocertificación (salarios, Ingreso de Seguridad Suplementaria (SSI), Seguridad Social y desempleo)
- Verificación escrita vigente de terceros de la fuente que verifique ingresos de años anteriores y que esté fechada dentro de los 120 días posteriores a su recepción por la PHA, por ejemplo:
 - Extractos de fin de año
 - Recibos de nómina con los importes acumulados en el año
 - Formularios fiscales (Formulario 1040, W2, 1099, etc.)

Si la familia reporta cambios o la PHA señala discrepancias entre el EIV y lo que la familia reporta, la PHA debe seguir la jerarquía de verificación (descrita en el Capítulo 7) para documentar y verificar los ingresos. El Anexo 9-1 ofrece ejemplos detallados de cómo la PHA calcula ingresos de diferentes fuentes en el reexamen anual utilizando el método anterior.

Política de ARHA

Cuando los ingresos se calculan mediante la determinación de Puerto Seguro de un programa federal de asistencia pública con condiciones de recursos conforme a las políticas de ARHA en el Capítulo 7, lo anterior no es aplicable. Sin embargo, cuando la familia no esté de acuerdo con la determinación de ingresos de la ARHA u otra agencia, o la ARHA tenga otra razón para utilizar la verificación de terceros en estas circunstancias, entonces se aplicará lo anterior.

9-ES DECIR, OTRAS CONSIDERACIONES

Cambio en el tamaño de la unidad

Los cambios en la composición familiar o del hogar pueden hacer apropiado considerar trasladar la familia para cumplir con los estándares de ocupación. La PHA puede utilizar los resultados del reexamen anual para exigir a la familia que se traslade a una unidad de tamaño adecuado [24 CFR 960.257(a)(4)]. Las políticas relacionadas con dichas transferencias se encuentran en el Capítulo 12.

Comprobaciones de antecedentes penales

La información obtenida mediante verificaciones de antecedentes penales puede utilizarse para la ejecución de contratos de arrendamiento y el desahucio [24 CFR 5.903(e)(1)(ii)]. Las verificaciones de antecedentes penales de los residentes se realizarán conforme a la política de la Sección 13-IV.B.

Política de ARHA

Cada miembro del hogar de 18 años o más deberá presentar un formulario de consentimiento para una verificación de antecedentes penales como parte del proceso anual de reexaminación.

Además, el HUD recomienda que en los reexámenes anuales las PHAs pregunten si el inquilino, o cualquier miembro del hogar del inquilino, está sujeto a un requisito de registro de delincuentes sexuales de por vida en algún estado [Aviso PIH 2012-28].

Política de ARHA

En la reexaminación anual, la ARHA preguntará si el inquilino, o cualquier miembro del hogar del inquilino, está sujeto a un requisito de registro de delincuentes sexuales de por vida en algún estado. La ARHA utilizará la base de datos nacional de Delincuentes Sexuales Dru Sjodin para verificar la información proporcionada por el inquilino.

Si la PHA propone terminar la asistencia basándose en información de registro de delincuentes sexuales de por vida, debe notificar al hogar la acción propuesta y proporcionar al sujeto del expediente y al inquilino una copia del expediente y la oportunidad de disputar la exactitud y relevancia de la información antes de la terminación. [24 CFR 5.903(f) y 5.905(d)]. (Véase el capítulo 13.)

Cumplimiento del servicio comunitario

Para las familias que incluyen a personas no exentas, la PHA debe determinar el cumplimiento de los requisitos de servicio comunitario una vez cada 12 meses [24 CFR 960.257(a)(3)].

Consulte el Capítulo 11 para las políticas de la PHA que regulan el cumplimiento del servicio comunitario

Requisito.

Fechas de entrada en vigor 9-I.F.

Como parte del proceso anual de reexamen, la PHA debe realizar los ajustes apropiados en el alquiler tras consultar con la familia y tras la verificación de la información [24 CFR 960.257(a)(1)].

Política de ARHA

En general, un *aumento* en el alquiler del inquilino que resulte de una revisión anual entrará en vigor en la fecha del aniversario de la familia, y la familia será notificada con al menos 30 días de antelación.

Si quedan menos de 30 días antes de la fecha de vigencia programada, el aumento entrará en vigor el primero del mes siguiente al finalizar el periodo de preaviso de 30 días.

Si la ARHA decide programar una revisión anual para su finalización antes de la fecha de aniversario de la familia para fines administrativos, la fecha de entrada en vigor será determinada por la ARHA, pero siempre permitirá el periodo de preaviso de 30 días.

Si la familia provoca un retraso en la tramitación de la reexaminación anual, *los aumentos* en el alquiler del inquilino se aplicarán retroactivamente a la fecha de entrada en vigor prevista de la reexaminación anual. La familia será responsable de cualquier alquiler impagado y podrá recibir un acuerdo de reembolso conforme a las políticas del Capítulo 16.

En general, una *disminución* en el alquiler del inquilino que resulte de una revisión anual será entra en vigor en la fecha del aniversario de la familia.

Si la ARHA decide programar una revisión anual para su finalización antes de la fecha de aniversario de la familia a efectos administrativos, la fecha de entrada en vigor será determinada por la ARHA.

Si la familia provoca un retraso en la tramitación de la reexaminación anual, se aplicarán las disminuciones en el alquiler del inquilino de forma prospectiva desde el primer día del mes siguiente a la finalización del proceso de reexamen.

Se considera que los retrasos en el procesamiento de la reexaminación son causados por la familia si no proporciona la información solicitada por la PHA en la fecha especificada, y este retraso impide que la PHA complete la reexaminación según lo previsto.

PARTE II: REEXAMINATORIOS PARA FAMILIAS QUE PAGAN ALQUILERES DE PISO [24 CFR 960.253(f)]

Resumen de 9-II.A.

HUD exige que la PHA ofrezca a todas las familias la opción de pagar alquiler basado en ingresos o alquiler de piso al menos anualmente. Las políticas de la PHA para ofrecer a las familias la opción de alquileres se encuentran en el Capítulo 6.

Para las familias que eligen alquileres de piso, la PHA debe realizar una reevaluación de la composición familiar al menos una vez al año y una revisión de los ingresos familiares al menos una vez cada tres años [24 CFR 960.253(f)]. La PHA solo está obligada a proporcionar la cantidad de alquiler basada en los ingresos que la familia podría pagar en aquellos años en que la PHA realice una revisión completa de los ingresos y la composición familiar, o a petición de la familia después de que la familia haya presentado información actualizada sobre los ingresos [24 CFR 960.253(e)(2)]. Sin embargo, estas normativas no se aplican a las familias con ingresos superiores. Una vez tomada la determinación de ingresos excedentes, la PHA debe realizar una reevaluación provisional a los 12 y 24 meses, según corresponda, para determinar si la familia sigue siendo con ingresos superiores [Aviso PIH 2023-03].

Al igual que ocurre con las familias que pagan alquiler basado en los ingresos, la PHA también debe revisar el cumplimiento del requisito de servicio comunitario para familias con personas no exentas.

Esta parte contiene las políticas de la PHA para realizar reexaminaciones a familias que deciden pagar alquileres de piso.

9-II.B. REEXAMEN COMPLETO DE LA RENTA Y COMPOSICIÓN FAMILIAR

Frecuencia de los reexaminados

Política de ARHA

Para las familias que pagan alquileres de piso fijo, la ARHA realizará una revisión completa de los ingresos y la composición familiar cada tres años.

Sin embargo, para las familias con alquiler de piso que se acumulan en ingresos excesivos entre revisiones anuales completas, la ARHA realizará una revisión provisional a los 12 y 24 meses tras la determinación inicial de ingresos excesivos según sea necesario, para verificar que la familia sigue siendo con ingresos excedentes. La familia seguirá teniendo la opción entre alquiler basado en ingresos y alquiler fijo en cada revisión anual durante el periodo de gracia por ingresos superiores.

Si posteriormente se determina que la familia ya no tiene ingresos superiores:

Si la determinación es resultado de una reevaluación anual, a la familia se le dará la opción entre renta o alquiler fijo en el reexamen. Si la familia elige alquiler de piso, la ARHA reanudará la revisión de los ingresos y composición familiar cada tres años.

Si la determinación se produce como resultado de un reexamen provisional, la ARHA realizará un reexamen anual para la familia en la siguiente fecha anual programada. Si la familia elige alquiler de piso, la ARHA reanudará la revisión de los ingresos y composición familiar cada tres años. Las familias solo podrán elegir entre alquiler basado en ingresos y alquiler fijo en la revisión anual.

Políticas de Reexamen

Política de ARHA

Al realizar reexaminaciones completas para las familias que pagan alquileres de piso, la ARHA seguirá las políticas utilizadas para la reevaluación anual de las familias que pagan alquileres basados en los ingresos, tal y como se establece en las Secciones 9-I.B a 9-I.E anteriores.

9-II.C. REEXAMEN DE LA COMPOSICIÓN FAMILIAR ("ACTUALIZACIÓN ANUAL")

Como se ha señalado anteriormente, si se realizan reexámenes completos cada tres años para familias que pagan alquileres de piso, en los años entre reexaminaciones completas, las normativas exigen que la PHA realice un reexamen de la composición familiar ("actualización anual") [24 CFR 960.257(a)(2)]. Las familias con ingresos superiores que eligen el alquiler del piso no están sujetas a actualización anual, ya que sus ingresos deben ser revisados y realizar una revisión provisional a los 12 y 24 meses según corresponda.

El proceso de actualización anual es similar al proceso de reexamen anual, salvo que la PHA no

recopila información sobre los ingresos y gastos de la familia, y el alquiler familiar no se recalcula tras una actualización anual.

Programación

La PHA debe establecer una política para garantizar que la reevaluación de la composición familiar para las familias que decidan pagar el alquiler del piso se complete al menos una vez al año [24 CFR 960.257(a)(2)].

Política de ARHA

Para las familias que paguen alquileres de piso, se realizarán actualizaciones anuales en cada uno de los 2 años posteriores a la revisión completa.

Al programar la actualización anual, la ARHA seguirá la política utilizada para programar la revisión anual de las familias que pagan alquiler basado en los ingresos, tal como se establece en la Sección 9-I.B. anterior.

Realización de actualizaciones anuales

Los términos del contrato de arrendamiento de vivienda pública exigen que la familia proporcione la información necesaria para la redeterminación del alquiler y la composición familiar [24 CFR 966.4(c)(2)].

ARHA Policy

Generally, the family will not be required to attend an interview for an annual update. However, if the ARHA determines that an interview is warranted, the family may be required to attend.

Notification of the annual update will be sent by first-class mail and will inform the family of the information and documentation that must be provided to the ARHA. The family will have 10 business days to submit the required information to the ARHA. If the family is unable to obtain the information or documents within the required time frame, the family may request an extension. The ARHA will accept required documentation by mail, by email, by fax, or in person.

If the family's submission is incomplete, or the family does not submit the information in the required time frame, the ARHA will send a second written notice to the family. The family will have 10 business days from the date of the second notice to provide the missing information or documentation to the ARHA.

If the family does not provide the required documents or information within the required time frame (plus any extensions), the family will be in violation of their lease and may be terminated in accordance with the policies in Chapter 13.

Change in Unit Size

Changes in family or household composition may make it appropriate to consider transferring the family to comply with occupancy standards. The PHA may use the results of the annual update to require the family to move to an appropriate size unit [24 CFR 960.257(a)(4)]. Policies related to such transfers are located in Chapter 12.

Criminal Background Checks

Information obtained through criminal background checks may be used for lease enforcement

and eviction [24 CFR 5.903(e)]. Criminal background checks of residents will be conducted in accordance with the policy in Section 13-IV.B.

ARHA Policy

Each household member age 18 and over will be required to execute a consent form for criminal background check as part of the annual update process.

Compliance with Community Service

For families who include nonexempt individuals, the PHA must determine compliance with community service requirements once each 12 months [24 CFR 960.257(a)(3)].

See Chapter 11 for the PHA's policies governing compliance with the community service requirement.

PART III: INTERIM REEXAMINATIONS 24 CFR 960.257(b); 24 CFR 966.4; and Notice PIH 2023-27

9-III.A. OVERVIEW

Family circumstances may change during the period between annual reexaminations. HUD and PHA policies define the types of information about changes in family circumstances that must be reported, and under what circumstances the PHA must process interim reexaminations to reflect those changes.

A family may request an interim determination of family income or composition because of any changes since the last determination. The PHA must conduct any interim reexamination within a reasonable period of time after the family request or when the PHA becomes aware of a change

in the family's adjusted income that must be processed in accordance with HUD regulations. What qualifies as a "reasonable time" may vary based on the amount of time it takes to verify information, but the PHA generally should conduct the interim reexamination not longer than 30 days after the PHA becomes aware of changes in income.

Notice PIH 2023-27 changes the conditions under which interim reexaminations must be conducted, codifies when interim reexaminations should be processed and made effective, and requires related changes for annual reexaminations and streamlined income determinations. When the PHA determines that an interim reexamination of income is necessary, they must ask the family to report changes in all aspects of adjusted income and household composition.

HUD recommends as a best practice that PHAs maintain documentation of all reported changes in the family's file, including those that did not result in an interim reexamination.

9-III.B. CHANGES IN FAMILY AND HOUSEHOLD COMPOSITION

Reporting

PHAs must require families to report household composition changes; however, PHAs determine the timeframe in which reporting happens [Notice PIH 2023-27]. The PHA must adopt policies prescribing when and under what conditions the family must report changes in family composition [24 CFR 960.257(b)(5)].

Changes in family or household composition may make it appropriate to consider transferring the family to comply with occupancy standards. Policies related to such transfers are located in Chapter 12.

ARHA Policy

All families, those paying income-based rent as well as flat rent, must report all changes in family and household composition that occur between annual reexaminations (or annual updates) within 10 business days of the change.

Conducting Interims [Notice PIH 2023-27]

PHAs must conduct interim reexaminations when a household adds or removes household members, including family members, foster adults, foster children, and live-in aides. An interim reexamination is processed to add the new member regardless of whether the change results in a decrease, increase, or no change in the family's annual adjusted income.

The exception to this policy is if, during the last three months of the family's recertification period, the family is adding or removing household members and the change would require an interim reexamination for an increase in the family's adjusted income, and the PHA has a written policy not to conduct interim reexaminations under these circumstances, then the PHA is not required to conduct an interim reexamination. If PHA policy allows for this, the PHA would instead include the change in household composition (and any related changes to income or allowances) at the family's next annual reexamination. A non-interim reexam transaction is not submitted in this case.

ARHA Policy

The ARHA will not conduct an interim reexamination when a family has a change in

family composition within three months of the annual reexamination effective date. The ARHA will add the new household member at the family's annual reexamination.

Otherwise, interim reexaminations are always conducted for changes in household composition. Changes to the household's adjusted income are processed as follows:

- When the addition or removal of a household member changes the deductions for which the family qualifies, the PHA processes the interim increase or decrease regardless of the amount of the change.
- When a household member is added who has earned income that would cause the household's adjusted income to increase, the PHA must not consider increases in earned income, unless the family has previously received an interim reduction during the same reexamination cycle, and PHA policy allows for an interim reexamination in this circumstance. If the increase is not considered, then an interim reexamination is processed to add the new member, but their income is not added until the family's next annual reexamination.

ARHA Policy

When a household member is added who has earned income that would cause the household's adjusted income to increase between annual reexaminations, the ARHA will not conduct an interim reexamination, regardless of the amount of the increase, and regardless of whether there was a previous decrease since the family's last annual reexamination. The ARHA will process an interim to add the new member, but their income will not be added until the family's next annual reexamination.

- When a new household member is added who has unearned income, the PHA must process an interim reexamination regardless of the amount of the increase.
- When a new household member is added who has both earned and unearned income, the PHA must not consider increases in earned income, unless the family has previously received an interim reduction during the same reexamination cycle, and PHA policy allows for an interim reexamination in this circumstance. For the unearned income, the PHA processes the interim increase regardless of the amount of the increase.

New Family Members Not Requiring Approval

The addition of a family member as a result of birth, adoption, or court-awarded custody does not require PHA approval. However, the family is required to promptly notify the PHA of the addition [24 CFR 966.4(a)(1)(v)].

New Family and Household Members Requiring Approval

With the exception of children who join the family as a result of birth, adoption, or court-awarded custody, a family must request PHA approval to add a new family member [24 CFR 966.4(a)(1)(v)] or other household member (live-in aide or foster child) [24 CFR 966.4(d)(3)].

The PHA may adopt reasonable policies concerning residence by a foster child or a live-in aide and defining the circumstances in which PHA consent will be given or denied. Under such policies, the factors considered by the PHA may include [24 CFR 966.4(d)(3)(i)]:

- Whether the addition of a new occupant may necessitate a transfer of the family to another unit, and whether such units are available.

- The PHA's obligation to make reasonable accommodation for persons with disabilities.

ARHA Policy

Families must request ARHA approval to add a new family member (other than due to birth, adoption, or court-awarded custody), live-in aide, foster child, or foster adult. This includes any person not on the lease who is expected to stay in the unit for more than 14 consecutive days or a total of 30 cumulative calendar days during any 12-month period and therefore no longer qualifies as a "guest." Requests must be made in writing and approved by the ARHA prior to the individual moving into the unit.

If adding a person to a household (other than a child by birth, adoption, or court-awarded custody) will require a transfer to a larger size unit (under the transfer policy in Chapter 12), the ARHA will approve the addition only if the family can demonstrate that there are medical needs or other extenuating circumstances, including reasonable accommodation, that should be considered by the ARHA. Exceptions will be made on a case-by-case basis.

The ARHA will not approve the addition of a new family or household member unless the individual meets the ARHA's eligibility criteria (see Chapter 3) and documentation requirements (See Chapter 7, Part II).

If the ARHA determines that an individual does not meet the ARHA's eligibility criteria or documentation requirements, the ARHA will notify the family in writing of its decision to deny approval of the new family or household member and the reasons for the denial.

The ARHA will make its determination within 10 business days of receiving all information required to verify the individual's eligibility.

Departure of a Family or Household Member

The family must promptly notify the PHA if any household member (including a live-in aide, foster child, or foster adult) no longer lives in the unit. The PHA must process an interim for all decreases in adjusted income when a family member permanently moves out of the unit.

ARHA Policy

If a household member ceases to reside in the unit, the family must inform the ARHA within 10 business days. This requirement also applies to family members who had been considered temporarily absent, who are now permanently absent.

The ARHA will process an interim if the family's adjusted income will decrease as a result of a family member permanently moving out of the unit.

9-III.C. CHANGES AFFECTING INCOME OR EXPENSES

ARHA Policy

This section only applies to families paying income-based rent. Families paying flat rent are not required to report changes in income or expenses.

Interim reexaminations for changes in income or expenses may be scheduled either because the

PHA has reason to believe that changes in income or expenses may have occurred, or because the family reports a change.

The PHA must estimate the income of the family for the upcoming 12-month period to determine family income for an interim reexamination [24 CFR 5.609(c)(1)]. Policies for projecting income are found in Chapter 6.

Interim Decreases [24 CFR 960.257(b)(2) and Notice PIH 2023-27]

A family may request an interim determination of family income for any change since the last determination. However, the PHA may decline to conduct an interim reexamination if the PHA estimates the family's adjusted income will decrease by an amount that is less than 10 percent of the family's adjusted income with the exception of circumstances in which household members are added or removed, as discussed in Section 9-III.B. The PHA may set a lower threshold in PHA policy such as performing an interim for any decreases in adjusted income, although HUD prohibits the PHA from setting a dollar-figure threshold. The PHA must conduct an interim reexamination when a family's annual adjusted income has changed by an amount that the PHA estimates will result in a decrease of 10 percent or more in annual adjusted income. In addition to decreases in family income, increases in a family's deductions may produce a sufficient decrease in annual adjusted income to require an interim reexamination.

ARHA Policy

Generally, the ARHA will only conduct an interim when the family's adjusted income has decreased by an amount that is 10 percent or more of the family's adjusted income.

When determining the 10 percent threshold, the ARHA will round calculated percentages up or down to the next nearest unit as applicable (e.g., a calculated decrease of 9.5 percent will be rounded to 10 percent).

However, the ARHA will perform an interim reexamination for a decrease in adjusted income of any amount in two circumstances:

When there is a decrease in family size attributed to the death of a family member; or

When a family member permanently moves out of the assisted unit during the period since the family's last reexamination.

Interim Increases [24 CFR 960.257(b)(3) and Notice PIH 2023-27]

Increases Less than 10 Percent

PHAs must not process interim reexaminations for income increases that result in less than a 10 percent increase in annual adjusted income.

Increases 10 Percent or Greater

PHAs must conduct an interim reexamination of family income when the PHA becomes aware that the family's adjusted income has changed by an amount that the PHA estimates will result in an increase of 10 percent or more in adjusted income, with the following exceptions:

- PHAs may not consider any increases in earned income when estimating or calculating whether the family's adjusted income has increased, unless the family has previously received an interim reduction during the same reexamination cycle; and
- PHAs may choose not to conduct an interim reexamination during the last three months of a certification period if a family reports an increase in income within three months of the next annual reexamination effective date.

When the family previously received an interim reexamination for a decrease to adjusted income during the same annual reexamination cycle, a PHA has the discretion whether to consider a subsequent increase in earned income.

ARHA Policy

When a family reports an increase in their earned income between annual reexaminations, the ARHA will not conduct an interim reexamination, regardless of the amount of the increase, and regardless of whether there was a previous decrease since the family's last annual reexamination.

The ARHA will process an interim reexamination for any increases in unearned income of 10 percent or more in adjusted income.

The ARHA will not perform an interim reexamination when a family reports an increase in income (whether earned or unearned income) within three months of their annual reexamination effective date. However, families who delay reporting income increases until the last three months of their certification period may be subject to retroactive rent increases in accordance with the ARHA policies in Chapter 15.

Concurrent Increases in Earned and Unearned Income [Notice PIH 2023-27]

When the family reports an increase in both earned and unearned income at the same time, the PHA must look at the earned and unearned income changes independently of each other to determine if an interim reexamination is performed. The PHA will only conduct an interim reexamination when the increase independently meets the 10 percent threshold and all other requirements for performing interim reexaminations. For example, if a family reported increases in both earned and unearned income that overall resulted in a 12 percent increase in their adjusted income, but the change in earned income represented a 7 percent increase and the change in unearned income represented a 5 percent increase, the PHA may not perform an interim for either change since neither change meets the 10 percent threshold amount independently. If the change in unearned income met the 10 percent threshold in this case, the PHA would be required to perform an interim. If the change in earned income met the 10 percent threshold in this case, the PHA would refer to PHA policy to determine whether an interim was required.

Cumulative Increases [Notice PIH 2023-27]

A series of smaller reported increases in adjusted income may cumulatively meet or exceed the 10-percent increase threshold, at which point the PHA must conduct an interim reexamination in accordance with PHA policy.

Public Housing Over-Income Families [24 CFR 960.507(c); Notice PIH 2020-3; and Notice PIH 2023-27]

Regardless of changes in adjusted income, in some circumstances the PHA is required to conduct an interim reexamination to determine whether a family's income continues to exceed the public housing over-income limit. PHAs are required to conduct income examinations of public housing families who have been determined to exceed the over-income limit at specific intervals. When a PHA makes an initial determination that a family is over-income during an interim reexamination, the PHA must conduct a second interim reexamination 12 months after the over-income determination, and then again 12 months after the second over-income determination, unless the family's income falls below the over-income limit during the 24-month period. This continued evaluation of the family's over-income status requires the PHA to notify any family that exceeds the over-income limit that they remain over the income limit, even if the family is paying the flat rent [24 CFR 960.253]. An interim income reexamination to determine if a public housing family remains over-income does not reset the family's normal annual reexamination date.

Family Reporting

The PHA must adopt policies consistent with HUD regulations prescribing when and under what conditions the family must report a change in family income or composition [24 CFR 960.257(b)(5)].

PHA policy may require families to report only changes that the family estimates meet the threshold for an interim reexamination or the PHA may establish policies requiring that families report all changes in income and household composition, and the PHA will subsequently determine if the change requires an interim reexamination [Notice PIH 2023-27].

When the PHA determines that an interim reexamination of income is necessary, they must ask

the family to report changes in all aspects of adjusted income. For example, if the family is reporting a decrease in adjusted income that is more than 10 percent, but the family also had a change in assets that would result in a change in income, the change in assets must also be reviewed [Notice PIH 2023-27].

ARHA Policy

The family will be required to report all changes in income regardless of the amount of the change, whether the change is to earned or unearned income, or if the change occurred during the last three months of the certification period. Families must report changes in income within 10 business days of the date the change takes effect. The family may notify the ARHA of changes either orally or in writing, including email. If the family provides oral notice, the ARHA may also require the family to submit the changes in writing, including email.

Within 10 business days of the family reporting the change, the ARHA will determine whether the change will require an interim reexamination.

If the change will not result in an interim reexamination, the ARHA will note the information in the tenant file but will not conduct an interim reexamination. The ARHA will send the family written notification (which may be emailed) within 10 business days of making this determination informing the family that the ARHA will not conduct an interim reexamination.

If the change will result in an interim reexamination, the ARHA will determine the documentation the family will be required to submit based on the type of change reported and ARHA policies in Chapter 7. The ARHA will ask the family to report changes in all aspects of adjusted income at this time. The family must submit any required information or documents within 10 business days of receiving a request from the ARHA. This time frame may be extended for good cause with ARHA approval. The ARHA will accept required documentation by mail, email, or in person. The ARHA will conduct the interim within a reasonable time period based on the amount of time it takes to verify the information.

Generally, the family will not be required to attend an interview for an interim reexamination. However, if the ARHA determines that an interview is warranted, the family may be required to attend.

9-III.D. EFFECTIVE DATES

Changes Reported Timely [24 CFR 960.257(b)(6) and Notice PIH 2023-27]

If the family reports a change in family income or composition timely in accordance with PHA policies:

- For rent increases, the PHA must provide the family with 30 days advance written notice. The rent increase is effective the first of the month after the end of that 30-day notice period.
- Rent decreases are effective on the first of the month after the date of the actual change leading to the interim reexamination of family income. This means the decrease will be applied retroactively.

Changes Not Reported Timely [24 CFR 960.257(b)(6)(ii) and (iii) and Notice PIH 2023-27]

If the family failed to report a change in family income or composition timely in accordance with PHA policies:

- For rent increases, the PHA must implement any resulting rent increases retroactively to the first of the month following the date of the change leading to the interim reexamination of family income.
- For rent decreases, the PHA must implement the change no later than the first rent period following completion of the interim reexamination.

However, the PHA may choose to adopt a policy that would make the effective date of the rent decrease retroactive to the first of the month following completion of the reexamination. PHAs may choose to establish conditions or requirements for when such a retroactive application would apply. PHAs that choose to adopt such policies must ensure the earliest date that the retroactive decrease is applied is the later of:

- The first of the month following the date of the change that led to the interim reexamination; or
- The first of the month following the most recent previous income examination.

In applying a retroactive change in rent as the result of an interim reexamination, the PHA must clearly communicate the effect of the retroactive adjustment to the family so that there is no confusion over the amount of the rent that is the family's responsibility.

ARHA Policy

In general, when the family fails to report a change in income or family composition timely, and the change would lead to a rent decrease, the ARHA will apply the decrease the first of the month following completion of the interim reexamination.

However, the ARHA will apply the results of the interim reexamination retroactively where a family's ability to report a change in income promptly may have been hampered due to extenuating circumstances such as a natural disaster or disruptions to ARHA management operations. The ARHA will decide to apply decreases retroactively on a case-by-case basis.

When the ARHA applies the results of interim increases retroactively, the ARHA will clearly communicate the effect of the retroactive adjustment to the family and may enter into a repayment agreement in accordance with ARHA policies.

PART IV: NON-INTERIM REEXAMINATION TRANSACTIONS Notice PIH 2023-27

Families may experience changes within the household that do not trigger an interim reexamination under PHA policy and HUD regulations, but which HUD still requires the PHA to report via Form HUD-50058. These are known as *non-interim reexamination transactions*. In these cases, PHAs will submit a separate, new action code on Form HUD-50058. The following is a list of non-interim reexamination transactions:

- Adding or removing a hardship exemption for the childcare expense deduction;
- Updating or removing the phased-in hardship relief for the health and medical care expense deduction and/or reasonable attendant care and auxiliary apparatus expense deduction (families will begin receiving a 24-month phased-in relief at their next annual or interim reexamination, whichever occurs first);
- Adding or removing general hardship relief for the health and medical care expense deduction and/or reasonable attendant care and auxiliary apparatus expense deduction;
- Adding or removing a minimum rent hardship;
- Adding or removing a non-family member (i.e., live-in aide, foster child, foster adult);
- Adding a family member and the increase in adjusted income does not trigger an interim reexamination under the final rule;
- Removing a family member and the increase in adjusted income does not trigger an interim reexamination under the final rule;
- Adding/updating a family or household member's Social Security number; and
- Updating a family member's citizenship status from eligible to ineligible or vice versa, resulting in a change to the family's rent and/or utility reimbursement, if applicable (i.e., family begins receiving prorated assistance or previously prorated assistance becomes full assistance), or updating the prorated rent calculation due to the addition or removal of family members in household with an ineligible noncitizen(s).

PHAs must make all other changes to assets, income, and deductions at the next annual or interim reexamination of income, whichever is sooner.

PART V: RECALCULATING TENANT RENT

9-V.A. OVERVIEW

For those families paying income-based rent, the PHA must recalculate the rent amount based on the income information received during the reexamination process and notify the family of the changes [24 CFR 966.4, 960.257]. While the basic policies that govern these calculations are provided in Chapter 6, this part lays out policies that affect these calculations during a reexamination.

9-V.B. CHANGES IN UTILITY ALLOWANCES [24 CFR 965.507, 24 CFR 966.4]

The tenant rent calculations must reflect any changes in the PHA's utility allowance schedule [24 CFR 960.253(c)(3)]. Chapter 16 discusses how utility allowance schedules are established.

ARHA Policy

Unless the ARHA is required to revise utility allowances retroactively, revised utility allowances will be applied to a family's rent calculations at the first annual reexamination after the allowance is adopted.

9-V.C. NOTIFICATION OF NEW TENANT RENT

The public housing lease requires the PHA to give the tenant written notice stating any change in the amount of tenant rent, and when the change is effective [24 CFR 966.4(b)(1)(ii)].

When the PHA redetermines the amount of rent (Total Tenant Payment or Tenant Rent) payable by the tenant, not including determination of the PHA's schedule of Utility Allowances for families in the PHA's Public Housing Program, or determines that the tenant must transfer to another unit based on family composition, the PHA must notify the tenant that the tenant may ask for an explanation stating the specific grounds of the PHA determination, and that if the tenant does not agree with the determination, the tenant shall have the right to request a hearing under the PHA's grievance procedure [24 CFR 966.4(c)(4)].

ARHA Policy

The notice to the family will include the annual and adjusted income amounts that were used to calculate the tenant rent.

9-V.D. DISCREPANCIES

During an annual or interim reexamination, the PHA may discover that information previously reported by the family was in error, or that the family intentionally misrepresented information. In addition, the PHA may discover errors made by the PHA. When errors resulting in the overpayment or underpayment of rent are discovered, corrections will be made in accordance with the policies in Chapter 15.

EXHIBIT 9-1: CALCULATING INCOME AT ANNUAL REEXAMINATION

Example 1: Calculating Annual Income at Annual Reexamination Using EIV

Staff are processing the March 1 annual reexamination for Ruby Myers and her minor daughter, Georgia. No interim reexaminations have been processed, and Ruby has not reported any changes to annual income to the PHA since the last annual reexamination. The SSA-published COLA is 7 percent.

Last reexamination – Annual Reexamination

Ruby:

Wages: \$30,000

Georgia:

SSI: \$10,980 (\$915 monthly)

The EIV report pulled on 12/15

Ruby:

Wages Total: \$33,651

Quarter 3 last year: \$8,859 (City Public School)

Quarter 2 last year: \$8,616 (City Public School)

Quarter 1 last year: \$8,823 (City Public School)

Quarter 4 previous year: \$7,353 (City Public School)

Georgia:

SSI Total: \$10,980

Last year: \$915 monthly benefit

<u>Income Reported on Reexamination Application</u>	
Ruby: Wages at City Public School: \$32,000 (switched jobs but no permanent change to amount)	Georgia: SSI benefits: \$10,980 (no changes)
<u>Calculating Ruby's wages:</u> Step 1: Determine prior annual income from EIV (i.e., Q4 previous year through Q3 last year: \$33,651). Step 2: Take into consideration any interim reexamination of family income completed since the last annual reexamination (in this case, there have been no interim reexaminations processed since the last annual reexamination). Step 3: Ruby certifies that the \$33,651 of wages in EIV is accurate and reflects her current annual income, so the PHA will use \$33,651 for annual wages for the March 1 annual reexamination given there have been no additional changes to annual income.	<u>Calculating Georgia's SSI benefit:</u> Step 1: Determine the prior annual income from EIV (i.e., \$915 x 12 months: \$10,980). Step 2: Take into consideration any interim reexamination of family income completed since the last annual reexamination (in this case, there have been no interim reexaminations processed since the last annual reexamination). Step 3: Ruby certifies the SSI income in EIV is accurate and reflects Georgia's current annual income. The PHA must adjust the prior-year income (2023 SSI benefit) by the 7- percent COLA and will use this amount to calculate annual SSI income for the March 1 annual reexamination: COLA: \$64.05 (\$915 x 0.07) New gross SSI benefit: \$11,748.60 (\$979.05 x 12 months)
If Ruby did not agree with the annual wages reported in EIV, the PHA/MFH Owner would be required to verify her current income in accordance with HUD's verification hierarchy.	
<u>Summary of Annual Income (as reported on the HUD-50058)</u>	
Ruby (Head of Household): Other Wage: \$33,651 Myers Family Total Annual Income: \$45,399	Georgia (Other Youth Under 18): SSI: \$11,748

**Example 2: Calculating Annual Income at Annual Reexamination Using EIV:
Family Disagrees with EIV**

Staff are processing Paul Hewson's May 1 annual reexamination. Since the last annual reexamination, Paul reported a decrease in annual income that exceeded 10 percent. Last year, Paul reported a decrease in earned income because he transferred from a full-time job at Sasha's Sweets to a part-time job at Viking Bakery. Following HUD's EIV verification hierarchy, staff confirmed Paul was no longer employed at Sasha's Sweets and decreased his anticipated annual income from \$28,000 to \$7,500 resulting from his new part-time employment at Viking Bakery; an interim reexamination was processed effective July 1. After the July 1 interim, Paul worked briefly at two different jobs, but he says he is no longer working and is not planning to work.

May 1 Annual Reexamination

Wages: \$28,000

The EIV report pulled on 1/15

Wages Total: \$18,271

Quarter 3 last year: \$2,500 (Viking Bakery)

Quarter 3 last year: \$796 (Sweet Tooth Candy Bar)

Quarter 2 last year: \$1,300 (Sasha's Sweets)

Quarter 2 last year: \$584 (Larry's Concessions)

Quarter 2 last year: \$2,401 (Viking Bakery)

Quarter 1 last year: \$6,500 (Sasha's Sweets)

Quarter 4 previous year: \$600 (Sasha's Sweets)

SS/SSI: No history of benefits

<u>Income Reported on Reexamination Application</u> Wages: \$0 (permanent change; no longer receiving) Social Security: \$14,400 (\$1,200 monthly) Paul certified on the PHA’s annual reexamination paperwork that he does not agree with the annual wages of \$18,271 reported in EIV and it is not reflective of his current anticipated annual income. He reported he is currently unemployed, and provided a copy of an award letter from the Social Security Administration to document that he will begin receiving a monthly disability benefit of \$1,200 effective March 1.
<u>Calculating Wages and SS Benefit</u> Step 1: Determine prior annual income taking into consideration the July 1 interim reexamination (i.e., EIV wages reflected Q4 last year through Q3 this year: \$18,271) Step 2: Take into consideration any interim reexamination of family income completed since the last annual reexamination. In this case, there was a July 1 interim that reduced wages to \$7,500. Step 3: Obtain documentation to verify current income and confirm Paul is no longer employed at Viking Bakery or The Sweet Tooth Candy Bar (the employers reported in the most recent quarter of EIV). This step is necessary, because Paul did not agree with the EIV income report or income reported on the last interim reexamination. Paul reported that he is no longer working at all. Process the annual reexamination effective May 1 using annual SS income of \$14,400 and \$0 wages.
<u>Summary of Annual Income (as reported on the HUD-50058)</u>
Paul (Head of Household): \$14,400 (SS) Hewson Family Total Annual Income: \$14,400

Example 3: Calculating Annual Income at Annual Reexamination

Staff are processing the November 1 annual reexamination for Samantha and Fergus Pool, head of household and spouse. On February 14 of this year, Samantha reported her monthly child support payment was reduced from \$200 to \$100 per month. An interim reexamination was not processed because the reduction in child support income for Samantha's daughter, Hailey, did not result in a decrease of 10 percent or more in annual adjusted income, and the PHA did not establish a lower threshold. Samantha did not report any additional changes to the PHA.

Last reexamination – November 1 Annual Reexamination

Samantha:

Business income: \$28,000

VA disability pension: \$12,000

Child support: \$2,400

Fergus:

Wages: \$8,250

Other non-wage income: \$3,000 (Go Fund Me online fundraiser)

The EIV report pulled on 9/16

Samantha:

Wages Total: \$0 (no wage data reported since Q1 last year)

Fergus:

Wages Total: \$8,600

Quarter 1 this year: \$2,100 (Ian's Fish 'n' Chips)

Quarter 1 this year: \$500 (Claire's Healthcare Supplies)

Quarter 4 last year: \$1,000 (Claire's Healthcare Supplies)

Quarter 3 last year: \$1,800 (The Onion Garden Shop)

Quarter 2 last year: \$3,200 (Ivar's Fish Haus)

Current Family Circumstances: Income Reported on Reexamination Application

Samantha and Fergus reported how much income was earned/received in the previous 12-month period and noted permanent changes, where applicable, for each source of their income on PHA's annual reexamination form. However, no information was reported by the family concerning other non-wage income. Fergus reported only wages and his current employment at Ian's Fish 'n' Chips for the annual reexamination. The family supplied the supporting documentation noted below to the PHA for the November 1 annual reexamination.

Samantha:

Business income: \$28,750 (last year); has decreased to \$18,000 (permanent change)

VA disability benefit: \$12,000 (last year); has increased to \$12,300 (permanent change)

Child support: \$2,400 (last year); has decreased to \$1,200 (permanent change)

Fergus:

Wages: \$6,000

Calculating Samantha's Net Business Income

Step 1: Determine prior annual net business income (i.e., \$28,000 on last HUD-50058).

Step 2: Take into consideration any interim reexamination of family income completed since the last annual reexamination. In this case, there have been no interim reexaminations processed since the last annual reexamination.

Step 3: Adjust to reflect current net business income. Samantha reported on the annual reexamination application that business income permanently decreased to \$18,000. The PHA must obtain supporting documentation from Samantha that demonstrates current net business income. Samantha provided documentation that supported the current annual net business income is \$18,000. Process the annual reexamination effective November 1 using annual net business income determined in Step 3.

Calculating Samantha's VA Pension Income

Step 1: Determine prior annual VA pension income (i.e., \$12,000 supported by a VA award letter Samantha supplied that documents the prior year monthly VA pension was \$1,000).

Step 2: Take into consideration any interim reexamination of family income completed since the last annual reexamination. In this case, there have been no interim reexaminations processed since the last annual reexamination.

Step 3: The PHA needs to adjust to reflect current VA pension income. Samantha supplies a VA award letter showing a monthly pension of \$1,025, or \$12,300 annually. Process the annual reexamination effective November 1 using annual VA pension income determined in Step 3 (\$12,300 in this example).

Calculating Samantha's Child Support Income

Step 1: Determine prior annual child support income (i.e., \$2,400 on the last HUD-50058).

Step 2: Take into consideration any interim reexamination of family income completed since the last annual reexamination. In this case, there have been no interim reexaminations processed since the last annual reexamination. The family reported a decrease from \$200 to \$100 monthly, but the change was not processed because it did not meet the threshold.

Step 3: The family reported changes, so the PHA must adjust to reflect current child support income. In this example, the family submitted a child support history report from the local child support office that documents regular \$100 monthly child supports payments beginning March 1 through the current month. Process the annual reexamination effective November 1 using current annual child support income determined in Step 3 (\$1,200 in this example).

Calculating Fergus' Wages

Step 1: Determine prior annual income from wages in EIV (i.e., Q2 last year through Q1 of this year: \$8,600).

Step 2: Take into consideration any interim reexamination of family income completed since the last annual reexamination. In this case, there have been no interim reexaminations processed since the last annual reexamination.

Step 3: There is a discrepancy between what the family reported and EIV, so the PHA must verify and adjust to reflect current annual income from wages. Fergus reported \$6,000 in annual income from wages on the annual reexamination from a single employer, Ian's Fish 'n' Chips. The PHA projected annual income of \$7,800 based on the two paystubs for this employer, and EIV shows \$8,600 earned in the most recent four quarters in EIV. To complete Step 3, the PHA must do the following:

- Resolve the discrepancy between EIV wages, the \$6,000 annual income Fergus reported, and the \$7,800 projected based on the paystubs he provided, and
- Verify he is no longer employed at Claire's Healthcare Supplies in accordance with HUD's verification hierarchy and local policies.

The PHA determined that Fergus reported his net vs. gross annual income from wages, which he corrected on the annual reexamination form to reflect his current gross annual income of \$9,000. The PHA verified Fergus was no longer employed at Claire's Healthcare Supplies and obtained two additional paystubs. Based on four current and consecutive paystubs, Fergus is now projected to earn \$9,360 annually. Process the annual reexamination effective November 1 using income from wages determined in Step 3 (\$9,360 in this example).

Calculating Fergus' Other Non-Wage Income

Step 1: Determine prior annual income from other non-wage income (i.e., \$3,000 on the last HUD– 50058).

Step 2: Take into consideration any interim reexamination of family income completed since the last annual reexamination. In this case, there have been no interim reexaminations processed since the last annual reexamination.

Step 3: The family did not report any non-wage income on the annual reexamination form, but it was included on the last HUD–50058. The PHA must verify and adjust to reflect current non-wage income. The PHA must verify no income was received through a “Go Fund Me” online fundraiser so that it may be excluded. Fergus provided a self-certification that he hasn’t solicited funds online and doesn’t plan to in the following year; he also provided records from the account that documented no fundraising activity in the prior 12-month period. Process the annual reexamination effective November 1 using annual non-wage income of \$0 determined in Step 3.

Summary of Annual Income (as reported on the HUD-50058)

Samantha (Head of Household):

Own business: \$18,000

Pension: \$12,300

Child support: \$1,200

Fergus (Co-head):

Wages: \$9,360

Poole Family Total Annual Income: \$40,860