

Capítulo 17

VALES BASADOS EN PROYECTOS

INTRODUCCIÓN

Este capítulo describe las regulaciones de HUD y las políticas de PHA relacionadas con el programa de vales basados en proyectos (PBV, por sus siglas en inglés) en nueve partes:

Parte I: Requisitos generales. Esta parte describe las disposiciones generales del programa PBV, incluidos los requisitos de autoridad presupuestaria máxima, el límite en el número de unidades asistidas en cada proyecto, los requisitos de reubicación y los requisitos de igualdad de oportunidades.

Parte II: Propuestas de los propietarios de PBV. Esta parte incluye políticas relacionadas con la presentación y selección de propuestas de propietarios para la asistencia de PBV. Describe los factores que la PHA considerará al seleccionar las propuestas, el tipo de vivienda que es elegible para recibir asistencia de PBV, los requisitos de capas de subsidios, los estándares de selección de sitios y los requisitos de revisión ambiental.

Parte III: Unidades de vivienda. Esta parte describe los requisitos relacionados con las inspecciones, el tipo y la frecuencia de las inspecciones, y la accesibilidad a la vivienda para las personas con discapacidades.

Parte IV: Unidades rehabilitadas y de nueva construcción. Esta parte describe los requisitos y políticas relacionados con el desarrollo y la finalización de unidades de vivienda rehabilitadas y recién construidas que recibirán asistencia de PBV.

Parte V: Contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda. En esta parte se analizan los requisitos y las políticas del contrato de HAP, incluida la ejecución, el plazo y la terminación del contrato de HAP. Además, describe cómo se puede modificar el contrato HAP e identifica las disposiciones que se pueden agregar al contrato HAP a discreción de la PHA.

Parte VI: Selección de los participantes del programa PBV. Esta parte describe los requisitos y las políticas que rigen la forma en que la PHA y el propietario seleccionarán a una familia para recibir asistencia de PBV.

Parte VII: Ocupación. Esta parte discute los requisitos de ocupación relacionados con el contrato de arrendamiento y describe bajo qué condiciones se permite o requiere que las familias se muden.

Parte VIII: Determinación de la renta al propietario. Esta parte describe cómo se determina el alquiler inicial para el propietario y cómo se volverá a determinar el alquiler a lo largo de la vigencia del contrato HAP. También se discuten los requisitos de razonabilidad del alquiler.

Parte IX: Pagos al Propietario. Esta parte describe los tipos de pagos que los propietarios pueden recibir en virtud de este programa.

PARTE I: REQUISITOS GENERALES

17-I.A. DESCRIPCIÓN GENERAL [24 CFR 983.5]

El programa de vales basados en proyectos (PBV, por sus siglas en inglés) permite a una PHA que ya administra un programa de vales basados en inquilinos bajo un contrato de contribuciones anuales (ACC, por sus siglas en inglés) con HUD tomar hasta el 20 por ciento de sus unidades autorizadas (más un 10 por ciento adicional para las unidades que cumplen con ciertos criterios) y adjuntar los fondos a unidades específicas en lugar de usarlos para asistencia basada en inquilinos [24 CFR 983.6]. La asistencia puede estar vinculada a un edificio multifamiliar o a un edificio unifamiliar. Las PHA solo pueden operar un programa de PBV si hacerlo es consistente con el Plan Anual de la PHA y el objetivo de desconcentrar la pobreza y expandir las oportunidades económicas y de vivienda [42 U.S.C. 1437f(o)(13)]. Una PHA tiene la facultad discrecional de operar un programa PBV. No se requiere la aprobación de HUD, excepto que la PHA debe notificar a HUD de su intención de basar sus vales en proyectos y cuando la PHA ejecuta, enmienda o extiende un contrato de HAP. La PHA también debe declarar en su plan administrativo que participará en la base de proyectos y debe enmendar su plan administrativo para incluir todos los asuntos relacionados con PBV sobre los cuales la PHA está ejerciendo su discreción.

Política de ARHA

La ARHA operará un programa de vales basado en proyectos.

La PHA puede celebrar un contrato HAP para viviendas existentes, viviendas de nueva construcción o rehabilitadas (véanse las definiciones a continuación). Durante la vigencia del contrato HAP, la PHA realiza pagos de asistencia para la vivienda al propietario por las unidades arrendadas y ocupadas por familias elegibles.

17-I.B. DEFINICIONES DE PBV [24 CFR 983.3]

Los siguientes términos se aplican al programa PBV y se utilizan a lo largo de este capítulo:

Las unidades exceptuadas son unidades en un proyecto que no se cuentan para el límite del proyecto porque sirven exclusivamente o están disponibles para ciertas familias de acuerdo con 24 CFR 983.54 (c) (2).

Las unidades excluidas son unidades en un proyecto que no se cuentan para el límite del programa o el límite del proyecto porque cumplen con ciertos criterios de acuerdo con 24 CFR 983.59.

La vivienda existente es un proyecto que cumple con los siguientes criterios:

- Todas las unidades de contrato propuestas en el proyecto cumplen total o sustancialmente con HQS en la fecha de propuesta o selección del proyecto, según lo determinado por 24 CFR 983.103(a). (Las unidades deben cumplir completamente con HQS en el momento requerido por 24 CFR 983.103(c). Las unidades cumplen sustancialmente con HQS si:
 - Las unidades solo requieren reparaciones de componentes actuales o reemplazo de equipos y / o materiales por artículos sustancialmente del mismo tipo para corregir deficiencias; y
 - La PHA determina que todas las deficiencias pueden corregirse razonablemente dentro de un período de 30 días, teniendo en cuenta la totalidad de las deficiencias en el proyecto.
- La PHA determina que no se espera razonablemente que el proyecto requiera una mejora sustancial y el propietario certifica que no tiene planes de emprender una mejora sustancial desde la fecha de presentación de la propuesta (para proyectos sujetos a selección competitiva) o la fecha de selección del proyecto (para proyectos exceptuados de la selección competitiva) hasta los primeros dos años del contrato HAP.
- Las siguientes unidades no califican como vivienda existente:
 - Unidades para las cuales la rehabilitación o la nueva construcción comenzaron después de la presentación de la propuesta o la fecha de resolución de la junta, pero antes de la fecha de vigencia de un AHAP (si corresponde); y
 - Unidades que fueron recién construidas o rehabilitadas en violación de los requisitos del programa.

Una *entidad independiente* es:

- La unidad de gobierno local general; sin embargo, si la PHA en sí misma es la unidad del gobierno local general o una agencia de dicho gobierno, entonces solo el siguiente nivel de gobierno local general (o una agencia de dicho gobierno) o superior puede servir como entidad independiente; o
- Una entidad aprobada por el HUD que es autónoma y reconocida bajo la ley estatal como una entidad legal separada de la PHA. La entidad no debe estar conectada financieramente (excepto en lo que respecta a la compensación por servicios prestados para unidades propiedad de PHA) o de cualquier otra manera que pueda resultar en que la PHA influya indebidamente en la entidad.

Una *familia en el lugar* es una familia que reside en una unidad de contrato propuesta en la fecha de selección de la propuesta o del proyecto.

La vivienda de nueva construcción es un proyecto que contiene unidades de vivienda que no existen en la fecha de selección de la propuesta o del proyecto y que se desarrollan después de la fecha de selección para su uso bajo el programa PBV.

Una *unidad propiedad de PHA* es una unidad de vivienda en un proyecto que es:

- Propiedad de la PHA (incluyendo tener una participación mayoritaria en la entidad propietaria del proyecto);
- Propiedad de una entidad totalmente controlada por la PHA; o
- Propiedad de una sociedad de responsabilidad limitada o sociedad limitada en la que la PHA (o una entidad totalmente controlada por la PHA) tiene una participación mayoritaria en el miembro gerente o socio general.
 - Una *participación mayoritaria* es:
 - Poseer más del 50 por ciento de las acciones de cualquier corporación;
 - Tener el poder de nombrar a más del 50 por ciento de los miembros de la junta directiva de una corporación no bursátil (como una corporación sin fines de lucro);
 - Donde más del 50 por ciento de los miembros de la junta directiva de cualquier corporación también se desempeñan como directores, funcionarios o empleados de la PHA;
 - Poseer más del 50 por ciento de todos los intereses de los miembros administradores en una LLC;
 - Poseer más del 50 por ciento de todos los intereses generales de los socios en una sociedad; o
 - Niveles equivalentes de control en otras estructuras de propiedad.

Un *proyecto* puede ser un solo edificio, varios edificios contiguos o varios edificios en parcelas de terreno contiguas. "Contiguo" en esta definición incluye "adyacente a", así como tocarse a lo largo de un límite o un punto. Una PHA puede, en su plan administrativo, establecer las circunstancias bajo las cuales definirá un proyecto como uno solo de los siguientes: un solo edificio, varios edificios contiguos o múltiples edificios en parcelas de tierra contiguas.

Política de ARHA

La ARHA no definirá circunstancias que limiten la definición del término *proyecto*.

La vivienda rehabilitada es un proyecto que se desarrolla para su uso bajo el programa PBV, en el que todas las unidades de contrato propuestas existen en la fecha de propuesta o selección del proyecto, pero que no califican como viviendas existentes.

Una *sección censal calificada* es cualquier sección censal (o área geográfica equivalente definida por la Oficina del Censo) en la que al menos el 50 por ciento de los hogares tienen un ingreso inferior al 60 por ciento del ingreso medio del área (AMI), o donde la tasa de pobreza es de al menos el 25 por ciento y donde la sección censal está designada como una sección censal calificada por HUD.

La mejora sustancial es una de las siguientes actividades emprendidas en un momento que comienza a partir de la fecha de presentación de la propuesta (para proyectos sujetos a selección competitiva) o desde la fecha de selección del proyecto (para proyectos exceptuados de la selección competitiva), o se lleva a cabo durante la vigencia del contrato PBV HAP:

- Remodelación que altere la naturaleza o el tipo de unidades habitacionales de un proyecto;
- Reconstrucción; o

Una mejora sustancial en la calidad o tipo de equipos y materiales. La sustitución de equipos y/o materiales insatisfactorios debido al desgaste normal por artículos sustancialmente del mismo tipo no constituye una mejora sustancial.

17-C.I. NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES PBV (LIMITACIÓN PORCENTUAL) [24 CFR 983.6]

Límite del programa

Si una PHA decide operar un programa de PBV, el programa de PBV de la PHA se financia con una parte de los fondos asignados (autoridad presupuestaria) disponibles bajo el Contrato de Contribuciones Anuales (ACC) de cupones de la PHA. A excepción de ciertas unidades que se analizan a continuación, una PHA puede comprometer asistencia basada en proyectos a no más del 20 por ciento de sus unidades de cupones autorizadas, según se ajusten, en el momento del compromiso, con la capacidad de basar en proyectos un 10 por ciento adicional de unidades que cumplan con ciertos requisitos. Se debe realizar un análisis de impacto si una PHA basa en proyectos el 50 por ciento o más de las unidades de cupones autorizadas de la PHA.

Todas las unidades de PBV que la PHA ha seleccionado (desde el momento de la propuesta o la fecha de selección del proyecto) o que están bajo un Acuerdo para celebrar un contrato de HAP (AHAP) o un contrato de HAP para la asistencia de PBV cuentan para el límite máximo del 20 por ciento o aumentado. La PHA es responsable de determinar la cantidad de autoridad presupuestaria que está disponible para los vales basados en proyectos y de garantizar que la cantidad de asistencia que se adjunta a las unidades esté dentro de los montos disponibles bajo el ACC. El Apéndice I del Aviso PIH 2017-21 contiene una hoja de cálculo del límite del programa PBV de muestra. Si las unidades PBV ya han sido seleccionadas para recibir asistencia basada en proyectos, ya sea en virtud de un contrato AHAP o HAP, la PHA no está obligada a reducir el número de unidades si el número de unidades autorizadas se reduce posteriormente.

Aumento del límite [24 CFR 983.6(d)]

La PHA puede basar en proyectos un 10 por ciento adicional de sus unidades de cupones autorizadas por encima del límite del programa del 20 por ciento, siempre que las unidades cumplan con los requisitos descritos en 24 CFR 983.6 (d) (1) o (2). Las unidades pueden distribuirse entre una, todas o una combinación de las categorías que se describen a continuación, siempre que el número total de unidades no exceda el límite del 10 por ciento. El contrato PBV HAP debe especificar, y el propietario debe reservar, el número de unidades que cumplen con las condiciones para calificar para el aumento del límite del programa. Para calificar para el aumento del límite del programa, la unidad debe estar ocupada por el tipo de familia especificado en el párrafo correspondiente a continuación.

Para las unidades bajo un contrato HAP que se ejecutó por primera vez el 18 de abril de 2017 o después, o se agregó en o después de esa fecha a un contrato HAP actual celebrado antes del 19 de abril de 2017, las unidades califican bajo el límite del programa aumentado si las unidades cumplen con una o más de las condiciones a continuación [24 CFR 983.6(d)(1)]:

- Las unidades están disponibles específicamente para albergar a personas y familias que cumplen con la definición de *personas sin hogar* bajo la sección 103 de la Ley de Asistencia para Personas sin Hogar McKinney-Vento (42 U.S.C. 11302) y contenida en la Regla Provisional de Continuidad de Atención en 24 CFR 578.3.
 - Una familia califica si no tenía hogar en el momento en que la familia ocupa la unidad por primera vez.

- Las unidades están disponibles específicamente para albergar a familias que estén compuestas por un veterano o que incluya a un veterano en el momento en que la familia ocupa una unidad por primera vez.
 - Un *veterano* es una persona que sirvió en el servicio militar, naval, aéreo o espacial activo, y que fue dado de baja o liberado del mismo.

- Las unidades proporcionan vivienda de apoyo a personas con discapacidades o personas mayores según se define en 24 CFR 5.403.
 - Un miembro discapacitado o anciano de la familia debe ser elegible para uno o más de los servicios de apoyo en el momento en que la familia ocupa la unidad por primera vez. El miembro de la familia puede optar por no participar en los servicios.
 - *Vivienda de apoyo* significa que el proyecto pone a disposición servicios de apoyo para todas las familias asistidas en el proyecto y proporciona una gama de servicios adaptados a las necesidades de los residentes que ocupan dichas viviendas.
 - Dichos servicios de apoyo no necesitan ser proporcionados por el propietario o en el lugar, pero deben estar razonablemente disponibles para las familias que reciben asistencia de PBV en el proyecto.
 - El plan administrativo de la PHA debe describir el tipo y la disponibilidad de los servicios de apoyo que la PHA considerará que califican para el límite aumentado del 10 por ciento.
- Las unidades están ubicadas en áreas donde los cupones son difíciles de usar.
- Las unidades reemplazan, en un sitio diferente, las unidades enumeradas en 24 CFR 983.59 (b) (1) y (2) para las cuales la PHA tenía autoridad bajo 24 CFR 983.59 para comprometer asistencia de PBV en el sitio original sin que las unidades cuenten para el límite del programa o el límite del proyecto.

El aumento del límite del programa también se aplica a las unidades que forman parte de un contrato HAP ejecutado a partir del 27 de diciembre de 2020, o que se agregan a partir de esa fecha a cualquier contrato HAP actual, incluido un contrato celebrado antes del 27 de diciembre de 2020, y cumplen con los siguientes requisitos [24 CFR 983.6(d)(2)]:

- Las unidades están disponibles exclusivamente para los jóvenes elegibles que reciben asistencia del Programa de Unificación Familiar (FUP) o de Jóvenes de Crianza para la Independencia (FYI); y
- Si las unidades que se ponen a disposición exclusivamente para los jóvenes elegibles utilizan la asistencia de FUP que normalmente está disponible para las familias y los jóvenes elegibles, la PHA determina y documenta que la limitación de las unidades a los jóvenes es consistente con las necesidades locales de vivienda de ambas poblaciones elegibles de FUP (familias y jóvenes) y enmienda su plan administrativo para especificar que la asistencia de FUP PBV es únicamente para jóvenes elegibles.

Política de ARHA

La ARHA puede basar en proyectos hasta un 10 por ciento adicional de sus unidades autorizadas, hasta un 30 por ciento, de acuerdo con las regulaciones y requisitos de HUD para lo siguiente:

Áreas donde los cupones son difíciles de usar

Con el fin de utilizar el aumento del límite del programa, la ARHA puede tener unidades en áreas donde los vales son difíciles de usar, lo que se define como:

Una sección censal con una tasa de pobreza del 20 por ciento o menos, según lo determine HUD;

Un área de código postal donde la tasa de vacantes de alquiler es inferior al 4 por ciento, según lo determine HUD; o

Un área de código postal donde el 90 por ciento de la RMF de área pequeña es más del 110 por ciento del área metropolitana o RMF del condado.

Servicios de apoyo

La ARHA puede tener unidades que ofrezcan vivienda de apoyo a personas con discapacidades o personas mayores, que se contarán para el aumento del límite del programa. Para esta excepción, *vivienda de apoyo* significa un proyecto que pone a disposición servicios de apoyo para todas las familias asistidas en el proyecto y proporciona una gama de servicios adaptados a las necesidades de los residentes que ocupan dicha vivienda. Dichos servicios pueden incluir (pero no se limitan a):

Servicios de comidas adecuadas para satisfacer las necesidades nutricionales, ayuda para el hogar, asistencia personal, servicios de transporte, servicios relacionados con la salud, servicios educativos y de empleo, u otros servicios diseñados para ayudar al beneficiario a vivir en la comunidad de la manera más independiente posible.

De acuerdo con 24 CFR 983.354, con la excepción de un centro de vida asistida, el propietario de un proyecto de PBV no puede exigir a la familia asistida que pague cargos por comidas o servicios de apoyo, y la falta de pago de dichos cargos por parte de la familia no es motivo de terminación del arrendamiento. En el caso de un centro de vida asistida (según se define en 24 CFR 983.3) que recibe asistencia de PBV, los propietarios pueden cobrar a las familias por las comidas o los servicios de apoyo. Es posible que estos cargos no se incluyan en el alquiler al propietario o en el cálculo de un alquiler razonable.

Unidades de repuesto

La ARHA puede contar las unidades de reemplazo para el aumento del límite del programa. *Las unidades de reemplazo* se definen como unidades que reemplazan, en un sitio diferente, a las unidades enumeradas en 24 CFR 983.59 (b) (1) y (2) para las cuales la ARHA tenía autoridad bajo 24 CFR 983.59 para comprometer asistencia de PBV en el sitio original sin que las unidades cuenten para el límite del programa o el límite del proyecto. Las unidades son elegibles bajo esta categoría solo si la ARHA no se ha comprometido y no comprometerá la asistencia de PBV al sitio original de conformidad con las exclusiones normalmente aplicables de esas unidades bajo 24 CFR 983.59. Si la ARHA posteriormente planea comprometer la asistencia de PBV a las unidades en el sitio original, esas unidades propuestas cuentan y cumplirán con el límite máximo del 20 por ciento o aumentado, según corresponda, y los requisitos del límite del proyecto.

17-I.D. LÍMITE EN EL NÚMERO DE UNIDADES PBV EN CADA PROYECTO [24 CFR 983.54]

Límite del proyecto [24 CFR 983.54(a)]

En general, la PHA no puede seleccionar una propuesta para unidades en un proyecto o celebrar un contrato de HAP o HAP para proporcionar asistencia de PBV para unidades en un proyecto si el número total de unidades de vivienda en el proyecto que recibirán asistencia de PBV es mayor que el mayor de 25 unidades o el 25 por ciento del número de unidades de vivienda (asistidas o no asistidas, según se modifique) en el proyecto.

Límite de proyecto más alto [24 CFR 983.54(b)]

La PHA puede proporcionar asistencia PBV a la mayor de las 25 unidades o el 40 por ciento del número de unidades de vivienda (asistidas y no asistidas, según se ajusten) en el proyecto si el proyecto está ubicado en un área donde los vales son difíciles de usar [24 CFR 983.54(b)]. Un área en la que un cupón es difícil de usar se define como:

- Una sección censal con una tasa de pobreza del 20 por ciento o menos, según lo determine HUD;
- Un área de código postal donde la tasa de vacantes de alquiler es inferior al 4 por ciento, según lo determine HUD; o
- Un área de código postal donde el 90 por ciento de la RMF de área pequeña es más del 110 por ciento del área metropolitana o RMF del condado.

Excepciones al límite máximo del proyecto [24 CFR 983.54(c)]

Ciertas unidades se eliminan del número de unidades de vivienda a efectos de calcular el límite máximo del proyecto. Estas se conocen como *unidades exceptuadas*, que se definen como unidades en un proyecto que no se cuentan para el límite del proyecto porque sirven exclusivamente o se ponen a disposición de ciertas familias.

La PHA determina el número de unidades en el proyecto para las cuales la PHA proporcionará asistencia basada en el proyecto, incluyendo si se exceptuarán las unidades y cuántas. El contrato PBV HAP debe especificar, y el propietario debe reservar, el número de unidades exceptuadas disponibles para ser ocupadas por las familias que califican para la excepción. Para que una unidad se considere exceptuada, debe estar ocupada por una familia que califique para la excepción.

Las unidades que se consideran exceptuadas difieren en función de cuándo se ejecutó el contrato HAP. Los contratos ejecutados antes del 18 de abril de 2017 siguen los "antiguos" requisitos legales de PBV para las unidades exceptuadas. Los proyectos en los que el contrato HAP se ejecutó a partir del 18 de abril de 2017 cumplen con los nuevos requisitos. En este caso, las unidades PBV no se cuentan para el límite del proyecto si las unidades son:

- Exclusivamente para familias de la tercera edad;
- Disponible exclusivamente para jóvenes elegibles que reciben asistencia de FUP o FYI; o
- Para los hogares elegibles para los servicios de apoyo disponibles para todas las familias que reciben asistencia de PBV en el proyecto.

Un proyecto no se limita a una sola categoría de excepción, sino que puede incluir unidades exceptuadas de cualquiera de las categorías de excepción.

Política de ARHA

La ARHA puede proporcionar asistencia PBV para las unidades exceptuadas caso por caso para lo siguiente (pero no limitado a):

Familia de la tercera edad

La ARHA puede tener unidades exceptuadas para familias de ancianos, que se definen de la siguiente manera como una familia cuyo jefe, cónyuge, cojefe o miembro único sea una persona que tenga al menos 62 años de edad. La familia puede incluir dos o más personas que tengan al menos 62 años de edad que vivan juntas, o una o más personas que tengan al menos 62 años de edad que vivan con uno o más ayudantes que vivan en el hogar.

La ARHA permitirá que las familias que inicialmente calificaron para vivir en una unidad exceptuada permanezcan cuando las circunstancias cambien debido a circunstancias fuera del control de los miembros restantes de la familia.

En todos los demás casos, la ARHA proporcionará una notificación por escrito a la familia y al propietario dentro de los 10 días hábiles posteriores a la toma de la determinación. La familia tendrá 30 días a partir de la fecha de la notificación para mudarse de la unidad PBV. Si la familia no se muda dentro de este plazo de 30 días, la ARHA terminará los pagos de asistencia para la vivienda al vencimiento de este período de 30 días.

La ARHA puede hacer excepciones a este período de 30 días si es necesario por razones fuera del control de la familia, como la muerte, una enfermedad grave u otra emergencia médica de un miembro de la familia.

Servicios de apoyo

La ARHA puede proporcionar unidades exceptuadas que ofrecen servicios de apoyo opcionales disponibles para todas las familias asistidas por PBV en un proyecto. Las familias no están obligadas a participar en los servicios como condición para vivir en unidades exceptuadas. La excepción se aplica a cualquier hogar elegible para los servicios de apoyo y no se limita a los hogares con un miembro de la familia con una discapacidad.

Cuando las familias optan por los servicios de apoyo, dichos servicios se pondrán a disposición de la familia tan pronto como sea razonablemente posible, pero no más de 120 días calendario a partir de la solicitud de la familia.

Una unidad está exenta del límite del proyecto si algún miembro de la familia es elegible para uno o más de los servicios de apoyo, incluso si la familia decide no participar en los servicios. Si un miembro de la familia elige participar y completa con éxito los servicios de apoyo, la unidad continúa contando como una unidad exceptuada durante el tiempo que la familia resida en la unidad, incluso si los miembros que continúan residiendo en la

unidad no son elegibles durante el arrendamiento para todos los servicios de apoyo disponibles.

La unidad pierde su estado de excepción solo si toda la familia deja de ser elegible durante el arrendamiento para todos los servicios de apoyo disponibles para la familia. Esta disposición no se aplica cuando algún miembro de la familia ha completado con éxito los servicios de apoyo. Una familia no puede ser cancelada del programa o desalojada de la unidad porque se vuelve inelegible para todos los servicios de apoyo durante el arrendamiento.

Los Servicios de Apoyo pueden incluir (pero no se limitan a):

- Servicio de comidas adecuado para satisfacer las necesidades nutricionales
- Ayuda para el cuidado de la casa y capacitación en el hogar (p. ej., administración del dinero)
- Asistencia personal
- Servicios de transporte
- Servicios relacionados con la salud, como tratamiento para el abuso de sustancias (asesoramiento)
- Servicios educativos y de empleo, como la capacitación laboral (preparación y asesoramiento, desarrollo y colocación laboral, asistencia de seguimiento después de la colocación laboral)
- Educación remedial (educación para la finalización de la educación secundaria o postsecundaria.
- servicios y recursos de autosuficiencia; Otros servicios diseñados para ayudar al beneficiario a vivir en la comunidad de la manera más independiente posible.

Familias discapacitadas

La ARHA proporcionará unidades exceptuadas para familias discapacitadas (que se definen como una familia cuyo jefe, cónyuge, codirector o único miembro es una persona con discapacidad) en los siguientes proyectos:

La ARHA permitirá que las familias que inicialmente calificaron para vivir en una unidad exceptuada permanezcan cuando las circunstancias cambien debido a circunstancias fuera del control de los miembros restantes de la familia.

En todos los demás casos, la ARHA proporcionará una notificación por escrito a la familia y al propietario dentro de los 10 días hábiles posteriores a la toma de la determinación. La familia tendrá 30 días a partir de la fecha de la notificación para mudarse de la unidad PBV. Si la familia no se muda dentro de este plazo de 30 días, la ARHA terminará los pagos de asistencia para la vivienda al vencimiento de este período de 30 días.

La ARHA puede hacer excepciones a este período de 30 días si es necesario por razones fuera del control de la familia, como la muerte, una enfermedad grave u otra emergencia médica de un miembro de la familia.

Los proyectos de ARHA que pueden tener unidades exceptuadas pueden incluir, entre otros:

El Ladrey

Zorro de Plata

Unidades que ya no califican como unidades exceptuadas o unidades bajo el límite del programa aumentado [24 CFR 983.262(b)]

Para calificar como unidades exceptuadas o unidades bajo el límite del programa aumentado, las unidades deben estar ocupadas por una familia que cumpla con los criterios de excepción aplicables a la unidad. Una vez que la familia desocupa la unidad, la ARHA debe seleccionar una nueva familia de la lista de espera a través de una preferencia de admisión, y la unidad debe estar disponible y ocupada por una familia que cumpla con la excepción aplicable.

La PHA debe especificar en su plan administrativo cuál de las opciones por debajo de la PHA tomará si una unidad ya no está calificada debido a circunstancias fuera del control de la familia (por ejemplo, la muerte de un miembro mayor de la familia o la hospitalización permanente a largo plazo o la atención de enfermería).

La unidad puede continuar contando como una unidad exceptuada o una unidad en el límite del programa aumentado siempre que la familia resida en la unidad. Sin embargo, se aplican los requisitos para unidades de tamaño incorrecto.

Si la PHA decide no ejercer esta discreción, la unidad ya no se considera exceptuada o una unidad bajo el límite del programa aumentado (según corresponda) y la familia no está obligada a mudarse de la unidad. La PHA debe especificar cuál de las siguientes acciones tomará si la unidad ya no está calificada:

- Sustituya la unidad por otra unidad si es posible hacerlo de acuerdo con 24 CFR 983.207(a), de modo que no se reduzca el número total de unidades exceptuadas o unidades bajo el límite del programa aumentado en el proyecto. La PHA puede, junto con dicha sustitución, agregar la unidad original al contrato de HAP si es posible hacerlo de acuerdo con 24 CFR 983.207 (b), incluso que dicha adición no haga que la PHA exceda el límite del programa o no cumpla con el límite del proyecto.
- Retire la unidad del contrato PBV HAP. Junto con la remoción, la PHA puede proporcionar a la familia asistencia basada en el inquilino, si la familia es elegible para la asistencia basada en el inquilino. La familia y el propietario pueden acordar usar el cupón basado en el inquilino en la unidad; De lo contrario, la familia debe mudarse de la unidad con el vale basado en el inquilino. Si la familia posteriormente desocupa la unidad, la PHA puede agregar la unidad al contrato PBV HAP de acuerdo con 24 CFR 983.207.
- Cambiar el estado de la unidad bajo el límite del proyecto o el límite del programa, según corresponda, siempre que el cambio no haga que la PHA exceda el límite del programa o no cumpla con el límite del proyecto.

Política de ARHA

Si una unidad ya no califica para su estado de exceptuación o bajo el límite del programa aumentado, la ARHA decidirá caso por caso qué remedios emplear en función de la financiación actual y la composición de las unidades en el proyecto. La ARHA puede emplear cualquiera de las opciones anteriores, según corresponda.

17-ES DECIR, UNIDADES QUE NO ESTÁN SUJETAS AL LÍMITE DEL PROGRAMA PBV O AL LÍMITE DEL PROYECTO [FR Aviso 1/18/17 y 24 CFR 983.59]

En el caso de los contratos HAP que entraron en vigor a partir del 18 de abril de 2017, la PHA puede comprometer asistencia basada en proyectos a las unidades que cumplan con los requisitos que se indican a continuación sin que las unidades cuenten para el límite del programa (incluida la excepción del 10 por ciento) o el límite del proyecto. Estas se conocen como *unidades excluidas* y se dividen en dos categorías diferentes:

- **Unidades existentes o de rehabilitación:** En los cinco años anteriores a la solicitud de propuestas (RFP) o a la fecha de selección de la propuesta o del proyecto (en el caso de la selección sin RFP), estas unidades entran en una de las categorías que se describen a continuación, siempre que las unidades se eliminen de todas las categorías antes de la fecha de entrada en vigor del contrato HAP. Estas unidades incluyen unidades que recibieron una de las siguientes formas de asistencia de HUD:
 - Fondos de Capital u Operación de Vivienda Pública;
 - Asistencia de alquiler basada en proyectos (Sección 8), incluidas las unidades asistidas bajo los programas de Rehabilitación Moderada (Mod Rehab) y Mod Rehab de Ocupación de una sola habitación (SRO);
 - Vivienda para Ancianos (Sección 202);
 - Vivienda para Personas con Discapacidades (Sección 811);
 - Programa de Asistencia para el Alquiler (RAP, por sus siglas en inglés) (Sección 236(f)(2) de la Ley Nacional de Vivienda); o Programa de Subsidio Flexible (Sección 201 de las Enmiendas de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1978).

O las unidades han estado sujetas a una restricción de alquiler requerida por el gobierno federal bajo uno de los siguientes programas:

- El Programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (26 U.S.C. 42);
- Sección 515 Préstamos para Viviendas de Alquiler Rural (42 U.S.C. 1485); o
- Los siguientes programas de HUD:
 - Artículo 236;
 - Sección 221(d)(3) por debajo de la tasa de interés del mercado;
 - Vivienda para Ancianos (Sección 202 de la Ley de Vivienda de 1959);
 - Vivienda para Personas con Discapacidades (Sección 811 de la Ley Nacional de Vivienda Asequible Cranston-Gonzalez);
 - Programa de Subsidios Flexibles (Sección 201 de la Ley de Enmiendas de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1978); o
 - Cualquier otro programa identificado por HUD a través de un aviso del Registro Federal sujeto a comentarios públicos.

- **Unidades de reemplazo:** Las unidades recién construidas desarrolladas bajo el programa PBV también se consideran unidades excluidas si el propósito principal de las unidades recién construidas es o fue reemplazar las unidades que cumplen con los criterios enumerados anteriormente. La unidad recién construida debe estar ubicada en el mismo sitio que la unidad que está reemplazando; Sin embargo, una expansión o modificación de los límites del sitio del proyecto anterior como resultado del diseño del proyecto recién construido es aceptable siempre y cuando la mayoría de las unidades de reemplazo se reconstruyan en el sitio del proyecto original y cualquier unidad de reemplazo que no esté ubicada en el sitio existente sea parte de un proyecto que comparta una frontera común con, están al otro lado de un derecho de paso público desde, o tocan ese sitio. Además, para que las unidades de reemplazo se excluyan de los límites del programa y del proyecto, debe cumplirse una de las siguientes condiciones:
 - A los antiguos residentes del proyecto original se les debe proporcionar una preferencia de selección que les otorgue a los residentes el derecho de primera ocupación en el proyecto de nueva construcción de PBV cuando esté listo para ser ocupado; o
 - Antes de la demolición del proyecto original, el proyecto de nueva construcción de PBV debe haber sido identificado como vivienda de reemplazo para ese proyecto original como parte de un plan documentado para el redesarrollo del sitio.

17-F.I. UNIDADES PROPIEDAD DE PHA [24 CFR 982.4 y 983.57]

En el caso de las unidades propiedad de PHA (según se define en 24 CFR 982.4), una entidad independiente (según se define en 24 CFR 982.4) debe realizar las siguientes funciones:

- Determinar el alquiler al propietario, incluida la razonabilidad del alquiler y el cálculo de cualquier ajuste de alquiler por el Factor de Ajuste de Costos Operativos (OCAF) de HUD (cuando corresponda), de acuerdo con 24 CFR 983.301 a 983.305;
- Realizar inspecciones de unidades de acuerdo con 24 CFR 983.103(g);
- Cuando el propietario lleva a cabo una actividad de desarrollo o mejora sustancial, la entidad independiente debe revisar la evidencia y la certificación de finalización del trabajo presentada por el propietario y determinar si las unidades están completas de acuerdo con 24 CFR 983.156; y
- Determine si se aprueban mejoras sustanciales a las unidades bajo un contrato HAP de acuerdo con 24 CFR 983.212.

La PHA solo puede compensar a la entidad independiente con los ingresos continuos de las tarifas administrativas de la PHA (incluidos los montos acreditados a la reserva de tarifas administrativas). La PHA no puede usar otros recibos del programa para compensar a la entidad independiente por sus servicios. La PHA y la entidad independiente no pueden cobrar a la familia ningún honorario por la tasación o los servicios prestados por la entidad independiente.

Política de ARHA

La ARHA puede presentar una propuesta o seleccionar un proyecto que sea propiedad o esté controlado por la ARHA. La ARHA obtendrá la aprobación de HUD de una entidad independiente antes de seleccionar una vivienda propiedad de la PHA.

17-I.G. VS. ASISTENCIA DE VALES BASADA EN PROYECTOS [24 CFR 983.2]

Gran parte de las regulaciones del programa de vales basados en inquilinos también se aplican al programa PBV. En consecuencia, muchas de las políticas de PHA relacionadas con la asistencia basada en el inquilino también se aplican a la asistencia de PBV. Las disposiciones de las regulaciones de vales basados en inquilinos que no se aplican al programa PBV se enumeran en 24 CFR 983.2(c).

Política de ARHA

Salvo que se indique lo contrario en este capítulo, o a menos que lo prohíban específicamente las regulaciones del programa PBV, las políticas de ARHA para el programa de vales basados en inquilinos contenidas en este plan administrativo también se aplican al programa PBV.

17-I.H. REQUISITOS DE REUBICACIÓN [24 CFR 983.7]

Cualquier persona desplazada como resultado de la implementación del programa PBV debe recibir asistencia para la reubicación de acuerdo con los requisitos de la Ley de Políticas Uniformes de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces de 1970 (URA) [42 U.S.C. 4201-4655] y las regulaciones de implementación en 49 CFR parte 24.

El costo de la asistencia de reubicación requerida puede pagarse con fondos proporcionados por el propietario, fondos públicos locales o fondos disponibles de otras fuentes. Las PHA no pueden usar los fondos del programa de vales para cubrir los costos de reubicación, excepto que las PHA pueden usar su reserva de tarifas administrativas para pagar los gastos de reubicación después de que se satisfagan todos los demás gastos administrativos del programa, y siempre que el pago de los beneficios de reubicación sea consistente con las leyes estatales y locales. El uso de la tarifa administrativa para estos fines también debe ser consistente con otros requisitos legales y reglamentarios, incluido el requisito de 24 CFR 982.155 y otras emisiones oficiales de HUD.

La adquisición de bienes inmuebles para un proyecto de PBV está sujeta a la URA y a 49 CFR parte 24, subparte B. Es responsabilidad de la PHA asegurarse de que el propietario cumpla con estos requisitos.

17-I.I. REQUISITOS DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES [24 CFR 983.8]

La PHA debe cumplir con todos los requisitos de igualdad de oportunidades bajo la ley y los reglamentos federales en su implementación del programa PBV. Esto incluye los requisitos y las autoridades citadas en 24 CFR 5.105(a). Además, la PHA debe cumplir con la certificación del Plan PHA sobre los derechos civiles y la promoción afirmativa de la vivienda justa, presentada de acuerdo con 24 CFR 903.7(o).

PARTE II: PROPUESTA Y SELECCIÓN DE PROYECTOS

17-II.A. DESCRIPCIÓN GENERAL

La PHA debe incluir una descripción de las circunstancias bajo las cuales la PHA utilizará la selección no competitiva para los proyectos de PBV y la selección competitiva para las propuestas de PBV, incluidos los procedimientos para la presentación y selección de dichas propuestas, en el plan administrativo [24 CFR 983.10(b)(3)].

Antes de seleccionar una propuesta de PBV, la PHA debe determinar que la propuesta de PBV cumple con las regulaciones y requisitos del programa de HUD, incluida la determinación de que la propiedad es una vivienda elegible [24 CFR 983.52 y 983.53], cumple con el límite en el número de unidades de PBV por proyecto [24 CFR 983.54] y cumple con los estándares de selección del sitio [24 CFR 983.55]. La PHA no puede comprometer PBV hasta o a menos que haya seguido los requisitos de selección de propuestas definidos en 24 CFR 983.51.

La PHA puede permitir que las entidades que tienen el control del sitio presenten propuestas, siempre que la entidad sea la propietaria antes de celebrar el contrato AHAP o HAP. Un propietario puede presentar, y una PHA puede seleccionar, una sola propuesta que abarque varios proyectos en los que cada proyecto consista en un edificio unifamiliar, siempre que todos los proyectos sean del mismo tipo de vivienda (existente, rehabilitada o de nueva construcción) [24 CFR 983.51(a)].

Una PHA no puede comprometer asistencia basada en un proyecto si el propietario o cualquier parte principal o interesada está inhabilitado, suspendido sujeto a una denegación limitada de participación, o de otra manera excluido bajo 2 CFR Parte 2424 o figura en la lista de la Administración de Servicios Generales de EE. UU. de partes excluidas de programas federales de adquisiciones o no adquisiciones. No se requiere la aprobación de HUD de proyectos o propietarios específicos. Por ejemplo, la selección de la propuesta del propietario no requiere la presentación del formulario HUD-2530 (Certificación de participación previa) u otra autorización de participación previa de HUD.

Selección de unidades propiedad de PHA [24 CFR 983.51(h)]

Una unidad propiedad de PHA (como se define en 24 CFR 982.4) puede recibir asistencia bajo el programa PBV solo si la oficina de campo de HUD o la entidad independiente aprobada por HUD revisa el proceso de selección y determina que las unidades propiedad de PHA fueron seleccionadas adecuadamente en función de los procedimientos de selección especificados en el plan administrativo de PHA.

Con la excepción de los proyectos seleccionados de acuerdo con 24 CFR 983.51(c) (proyectos que cumplen con los criterios para ser exceptuados de la selección competitiva), los procedimientos de selección de la PHA deben diseñarse de una manera que no elimine efectivamente la presentación de propuestas para unidades que no sean propiedad de la PHA ni otorgue un trato preferencial (por ejemplo, puntos adicionales) a las unidades propiedad de la PHA.

17-II.B. SELECCIÓN COMPETITIVA DE PROPUESTAS [24 CFR 983.51(b)]

La PHA debe seleccionar las propuestas de PBV de acuerdo con los procedimientos de selección del plan administrativo de la PHA. La PHA debe seleccionar las propuestas de PBV mediante cualquiera de los dos métodos siguientes:

- Solicitud de PHA para Propuestas de PBV. La PHA puede solicitar propuestas mediante el uso de una RFP para seleccionar propuestas sobre una base competitiva en respuesta a la solicitud de la PHA. La PHA no puede limitar las propuestas a un solo sitio o imponer restricciones que impida explícita o prácticamente la presentación de propuestas por parte de los propietarios para viviendas PBV en diferentes sitios. La PHA puede establecer procedimientos de selección que combinen o estén en conjunto con otros procesos de selección competitivos de asistencia para vivienda, desarrollo comunitario o servicios de apoyo del gobierno federal, estatal o local. Si el proceso de selección de la PHA se combina y se administra junto con otro proceso de RFP, la PHA sigue siendo responsable de cumplir con los procedimientos de selección de propuestas como se describe en 24 CFR 983.51.
- La PHA puede seleccionar, sin emitir una RFP, propuestas que fueron previamente seleccionadas en base a un concurso. Esto puede incluir la selección de una propuesta de vivienda asistida bajo un programa de asistencia para vivienda, desarrollo comunitario o servicios de apoyo del gobierno federal, estatal o local que fue objeto de una competencia de acuerdo con los requisitos del programa aplicable donde la propuesta ha sido seleccionada de acuerdo con los requisitos de selección competitiva de dicho programa dentro de los tres años posteriores a la fecha de selección de la propuesta de PBV. y el concurso anterior no implicaba ninguna consideración de que el proyecto recibiría asistencia de PBV.

Solicitud y selección de propuestas de PBV [24 CFR 983.51(d)]

Los procedimientos de la PHA para seleccionar las propuestas de PBV deben diseñarse y operarse de manera que proporcionen un amplio aviso público de la oportunidad de ofrecer propuestas de PBV para su consideración por parte de la PHA. Los procedimientos de aviso público pueden incluir la publicación del aviso público en un periódico local de circulación general y otros medios diseñados y efectivamente operados para proporcionar un aviso público amplio. El aviso público de la solicitud de PHA para propuestas de PBV debe especificar la fecha límite de presentación. La información detallada sobre la solicitud y la selección deberá facilitarse a petición de los interesados.

Política de ARHA

ARHA Solicitud de Propuestas para Unidades Rehabilitadas y de Nueva Construcción

La ARHA publicitará su solicitud de propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) para viviendas rehabilitadas y de nueva construcción en los medios de comunicación locales (puede incluir periódicos y/o revistas comerciales que se identificarán en el momento de la publicación) y/o a través de medios en línea diseñados y operados para proporcionar un amplio aviso público.

Además, la ARHA publicará en su sitio web la presentación de propuestas y las solicitudes de propuestas, así como los procedimientos de calificación y clasificación. El anuncio permanecerá en el sitio web de la ARHA hasta el cierre del período de solicitud.

El anuncio indicará el número de cupones disponibles para ser basados en proyectos, el tipo de unidades que se considerarán, la fecha límite de presentación y señalará cómo obtener la RFP completa con información sobre el proceso de solicitud y selección. Los anuncios también contendrán una declaración de que la participación en el programa PBV requiere el cumplimiento de los requisitos de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHCO) y que las disposiciones de la Norma Federal Laboral pueden ser aplicables para proyectos nuevos y de rehabilitación.

La ARHA publicará su anuncio en los medios de comunicación locales utilizados para la publicación de la RFP durante al menos un día a la semana durante tres semanas consecutivas. El anuncio especificará el número de unidades que la ARHA estima que podrá ayudar bajo los fondos que la ARHA está poniendo a disposición. Las propuestas deberán presentarse en la oficina de ARHA antes del cierre de las operaciones 30 días calendario a partir de la fecha de la última publicación. La ARHA sellará la fecha y la hora de todas las solicitudes al recibirlas. Las solicitudes recibidas después de la fecha límite publicada no se aceptarán para su consideración bajo el proceso de RFP. No se aceptan matasellos.

Para que la propuesta sea considerada, el propietario debe presentar la propuesta a la ARHA antes de la fecha límite publicada, y la propuesta debe responder a todos los requisitos descritos en la RFP y cumplir con todos los requisitos del programa HUD. Las propuestas incompletas no serán revisadas. La ARHA se reserva el derecho de rechazar las solicitudes en cualquier momento por información errónea, errores u omisiones de cualquier tipo.

La ARHA calificará y clasificará las propuestas de viviendas rehabilitadas y de nueva construcción utilizando los siguientes criterios:

Experiencia y capacidad del propietario para construir o rehabilitar viviendas según se identifique en la RFP;

- Grado en que el proyecto promueve el objetivo de ARHA de desconcentrar la pobreza y ampliar las oportunidades económicas y de vivienda;

Si corresponde, la medida en que se brindan servicios para poblaciones especiales en el sitio o en el área inmediata para los ocupantes de la propiedad; y

Con el fin de promover proyectos parcialmente asistidos, los proyectos en los que menos del 25 por ciento de las unidades serán asistidos tendrán una calificación

más alta que los proyectos en los que se asistirá el 25 por ciento o más de las unidades. En el caso de proyectos para ser ocupados por personas mayores, personas con discapacidad o familias que necesiten otros servicios, la ARHA calificará los proyectos parcialmente asistidos en función del porcentaje de unidades asistidas. Los proyectos con el menor porcentaje de unidades asistidas recibirán la puntuación más alta.

ARHA Solicitudes de Propuestas para Unidades de Vivienda Existentes

La ARHA publicitará su solicitud de propuestas (RFP) para viviendas existentes en los medios de comunicación locales (puede incluir periódicos y revistas comerciales que se identificarán en el momento de la publicación).y/o a través de medios en línea diseñados y operados para proporcionar un amplio aviso público.

Además, la ARHA publicará en su sitio web el aviso invitando a la presentación de dichas propuestas y los procedimientos de calificación y clasificación.

El anuncio indicará el número de cupones disponibles para ser basados en proyectos, el tipo de unidades que se considerarán, la fecha límite de presentación y señalará cómo obtener la RFP completa con información sobre el proceso de solicitud y selección. Los anuncios también contendrán una declaración de que la participación en el programa PBV requiere el cumplimiento de los requisitos de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO).

La ARHA publicará periódicamente su anuncio en los mismos medios de comunicación locales utilizados para la publicación de la RFP durante al menos un día a la semana durante tres semanas consecutivas. El anuncio especificará el número de unidades que la ARHA estima que podrá ayudar bajo los fondos que la ARHA está poniendo a disposición. Las propuestas de los propietarios se aceptarán por orden de llegada y se evaluarán utilizando los siguientes criterios:

Experiencia como propietario en el programa de vales basados en inquilinos y cumplimiento por parte del propietario de las obligaciones del propietario en virtud del programa basado en inquilinos;

- Grado en que el proyecto promueve el objetivo de ARHA de desconcentrar la pobreza y ampliar las oportunidades económicas y de vivienda;

Si corresponde, en qué medida se brindan servicios para poblaciones especiales en el sitio o en el área inmediata para los ocupantes de la propiedad; y

Grado en que las unidades están ocupadas por familias que son elegibles para participar en el programa PBV.

Selección de ARHA de Propuestas Sujetas a un Concurso Previo bajo un Programa de Asistencia para la Vivienda Federal, Estatal o Local

La ARHA aceptará propuestas de asistencia para PBV de propietarios que fueron seleccionados competitivamente bajo otro programa de asistencia para vivienda federal, estatal o local, incluidos los proyectos a los que se les otorgaron competitivamente Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (si la competencia anterior no implicaba ninguna consideración de que el proyecto recibiría asistencia de PBV) de manera continua.

La ARHA podrá anunciar periódicamente que está aceptando propuestas, en medios locales y/o a través de medios en línea (a identificar en el momento de la publicación).

El anuncio indicará el número de cupones disponibles para ser basados en proyectos, el tipo de unidades que se considerarán, la fecha límite de presentación y señalará cómo obtener la RFP completa con información sobre el proceso de solicitud y selección. Los anuncios también contendrán una declaración de que la participación en el programa PBV requiere el cumplimiento de los requisitos de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO) y que las disposiciones de la Norma Federal Laboral pueden ser aplicables para proyectos nuevos y de rehabilitación.

Además de, o en lugar de la publicidad, la ARHA también puede comunicarse directamente con propietarios específicos que ya han sido seleccionados para recibir asistencia de vivienda federal, estatal o local en función de una competencia realizada anteriormente, para informarles sobre la asistencia PBV disponible.

Las propuestas se revisarán por orden de llegada. La ARHA evaluará cada propuesta en función de sus méritos utilizando los siguientes factores:

- Grado en que el proyecto promueve el objetivo de ARHA de desconcentrar la pobreza y ampliar las oportunidades económicas y de vivienda; y

Hasta qué punto la propuesta complementa otras actividades locales, como la reurbanización de un sitio de vivienda pública bajo el programa HOPE VI, el programa HOME, las actividades de CDBG, otras actividades de desarrollo en una Zona Empresarial designada por HUD, Comunidad Económica, Vecindario de Elección o Comunidad de Renovación.

17-II.C. SELECCIÓN DE PROYECTOS NO COMPETITIVOS [24 CFR 983.51(c)]

La PHA puede seleccionar unidades sin un proceso de selección competitivo en ciertas circunstancias descritas en 24 CFR 983.51(c) y FR Notice 8/13/24. Antes de seleccionar unidades en base a los siguientes criterios, la PHA debe notificar al público de su intención de seleccionar de manera no competitiva uno o más proyectos para la asistencia de PBV a través de su Plan de 5 Años. Si no se cumple con este requisito, la PHA no puede seleccionar unidades no competitivas.

La PHA puede seleccionar unidades para recibir asistencia de PBV sin seguir un proceso competitivo en las siguientes circunstancias:

- La PHA puede seleccionar proyectos de vivienda pública existentes, de nueva construcción o rehabilitados en los que la PHA tiene un interés de propiedad o sobre los cuales la PHA tiene control, cuando la PHA está involucrada en una iniciativa para mejorar, desarrollar o reemplazar una propiedad o sitio de vivienda pública.
 - Las unidades de vivienda pública pueden estar actualmente en el inventario de vivienda pública o pueden haber sido eliminadas del inventario de vivienda pública a través de cualquier herramienta legal de eliminación disponible dentro de los cinco años posteriores a la fecha de selección del proyecto.
- La PHA puede seleccionar para la asistencia futura de PBV un proyecto que actualmente se encuentra bajo el programa de vivienda pública, o un proyecto que está reemplazando el proyecto de vivienda pública, en el que una PHA no tiene interés en la propiedad, o sobre el cual una PHA no tiene control, siempre que:
 - El proyecto de vivienda pública todavía está en el inventario de vivienda pública o ha sido eliminado del inventario de vivienda pública a través de cualquier herramienta legal de remoción disponible dentro de los cinco años posteriores a la fecha de selección del proyecto;
 - La PHA propietaria o propietaria del proyecto de vivienda pública no administra el programa HCV;
 - El proyecto seleccionado para la asistencia de PBV se identificó específicamente como vivienda de reemplazo para los residentes de vivienda pública afectados como parte de la solicitud de demolición/disposición de vivienda pública, solicitud de conversión voluntaria o cualquier otro proceso de solicitud presentado y aprobado por HUD para eliminar el proyecto de vivienda pública del inventario de vivienda pública; y
 - Con respecto a la vivienda de reemplazo, la PHA no tiene que reemplazar la vivienda en el mismo sitio que la vivienda pública original, pero el número de unidades contractuales en el proyecto de reemplazo no puede exceder el número de unidades en el proyecto de vivienda pública original en más de una cantidad de minimis para que se aplique esta excepción.
- La PHA puede seleccionar un proyecto que consista en unidades propiedad de la PHA según se define en 24 CFR 982.4.
 - Las unidades deben continuar cumpliendo con la definición de propiedad de PHA durante los dos primeros años del contrato de HAP, a menos que haya una transferencia de propiedad aprobada por HUD.

- La PHA puede seleccionar un proyecto que se sometió a un evento de elegibilidad dentro de los cinco años posteriores a la fecha de selección del proyecto, en el que una familia (o familias) califica para recibir asistencia de cupones mejorada y dio su consentimiento informado para renunciar a su cupón mejorado para la asistencia de PBV.

- La PHA puede seleccionar uno o más proyectos de PBV con unidades disponibles exclusivamente para las familias de VASH en el sitio de una instalación de VA [FR Aviso 8/13/24].
 - El método de selección de proyectos debe cumplir con todos los demás requisitos bajo 24 CFR 983.51, incluyendo que la PHA debe notificar al público de su intención de seleccionar de manera no competitiva uno o más proyectos para la asistencia de PBV a través de su Plan de 5 Años y para garantizar que cualquier selección de proyectos sea consistente con el plan administrativo de la PHA.

Política de ARHA

La ARHA puede adjuntar PBV de manera no competitiva a los proyectos descritos anteriormente en función de cada caso. Si la ARHA tiene la intención de seleccionar unidades de manera no competitiva, la ARHA primero notificará al público a través del proceso del Plan de 5 Años de la ARHA e incluirá los procedimientos de presentación y selección para abordar bajo qué circunstancias la ARHA utilizará este método.

17-II.D. SELECCIÓN DE PROYECTOS O PROPUESTAS [24 CFR 983.51(f) y 24 CFR 983.153(c)(3)]

Inspecciones requeridas antes de la selección de proyectos o propuestas [24 CFR 983.51(e)]

La PHA debe examinar el sitio propuesto antes de la fecha de selección de la propuesta o del proyecto para determinar si el sitio cumple con los estándares de selección de sitios descritos en 24 CFR 983.55.

La PHA puede ejecutar un contrato HAP para viviendas existentes si:

- Todas las unidades contractuales propuestas en el proyecto cumplen total o sustancialmente con los estándares de calidad de la vivienda en la fecha de la propuesta o selección del proyecto, que la PHA debe determinar a través de una inspección;
- El proyecto cumple con los requisitos de revisión ambiental en 24 CFR 983.56, si corresponde; y
- El proyecto cumple con los requisitos de inspección inicial de acuerdo con 24 CFR 983.103(c).

Aviso escrito de propuesta o selección de proyecto de la PHA [24 CFR 983.51(f) y (h) y 24 CFR 983.153(c)(3)]

Independientemente del método de selección, la PHA está obligada a proporcionar una notificación por escrito de la propuesta o selección del proyecto, que debe incluir:

- Si el proyecto contiene unidades propiedad de la PHA, la PHA debe proporcionar la notificación por escrito de la propuesta o selección del proyecto al funcionario responsable de la PHA, y ese funcionario debe certificar por escrito que la PHA acepta los términos y requisitos establecidos en la notificación. La PHA debe poner a disposición del público la documentación para su inspección en relación con la base para la selección de una propuesta de PBV por parte de la PHA.
- Cuando se requiere una revisión ambiental, si la revisión no se ha realizado antes de la fecha de selección del proyecto o propuesta, la notificación por escrito de la PHA de que la selección está sujeta a la finalización de una revisión ambiental favorable y que el proyecto o propuesta puede ser rechazado en función de los resultados de la revisión ambiental.
- **En el caso de las viviendas de nueva construcción y las viviendas rehabilitadas en proyectos a los que se aplican las normas laborales, la notificación por escrito de la PHA a la parte que presentó la propuesta seleccionada o la resolución de la junta que apruebe la asistencia basada en el proyecto específico debe indicar que cualquier contrato de construcción debe incorporar una cláusula contractual de Davis-Bacon y la determinación del salario prevaleciente aplicable en la actualidad [24 CFR 983.153(c)(3)].**

Además de los requisitos anteriores, para la selección de propuestas a través de métodos competitivos, la PHA debe notificar por escrito con prontitud a la parte que presentó una propuesta seleccionada y también debe dar aviso público de dicha selección. Los procedimientos de aviso público pueden incluir la publicación de un aviso público en un periódico local de circulación general y otros medios diseñados y realmente operados para proporcionar un aviso público amplio. La fecha de selección de la propuesta es la fecha en la que la PHA notifica por escrito a la parte que presentó la propuesta seleccionada. La notificación por escrito de la

selección de la propuesta debe requerir que el propietario o la parte que presentó la propuesta seleccionada proporcione una respuesta por escrito a la PHA aceptando los términos y requisitos establecidos en la notificación. La PHA debe poner a disposición del público la documentación para su inspección en relación con la base para la selección de una propuesta de PBV por parte de la PHA.

Política de ARHA

Si el proyecto no contiene unidades propiedad de ARHA, la ARHA notificará al propietario seleccionado por escrito de la selección del propietario para el programa PBV dentro de los 10 días hábiles posteriores a la selección de ARHA. La ARHA también notificará por escrito a todos los propietarios que hayan presentado propuestas que no hayan sido seleccionadas e informará a dichos propietarios del nombre del propietario seleccionado.

Si el proyecto contiene unidades propiedad de ARHA, dentro de los 10 días hábiles posteriores a la selección, la ARHA proporcionará la notificación por escrito de la selección de la propuesta al funcionario responsable de la ARHA, y ese funcionario debe certificar por escrito que la ARHA acepta los términos y requisitos establecidos en la notificación dentro de los 10 días hábiles posteriores a la recepción de la notificación por escrito de la ARHA.

Cuando se requiere una revisión ambiental, si la revisión no se ha llevado a cabo antes de la fecha de selección de la propuesta, la notificación escrita de selección de propuestas de la ARHA indicará que la selección está sujeta a la finalización de una revisión ambiental favorable y que la propuesta puede ser rechazada en función de los resultados de la revisión ambiental.

Para cualquier proyecto al que se apliquen las normas laborales, la notificación por escrito de la ARHA indicará que cualquier contrato de construcción debe incorporar una cláusula contractual Davis-Bacon y la determinación del salario prevaleciente aplicable en este momento.

La ARHA publicará su aviso para la selección de propuestas de PBV durante dos días consecutivos en los mismos medios locales (pueden haber incluido periódicos, revistas comerciales y/o medios en línea diseñados y operados para proporcionar un amplio aviso público) que la ARHA utilizó para solicitar las propuestas. El anuncio incluirá el nombre del propietario que fue seleccionado para el programa PBV. La ARHA también publicará el aviso de selección del propietario en su sitio web.

La ARHA pondrá a disposición de cualquier parte interesada sus hojas de calificación y clasificación y documentos que identifiquen la base de la ARHA para seleccionar la propuesta. Estos documentos estarán disponibles para su revisión por parte del público y otras partes interesadas durante un mes después de la publicación de la notificación de selección de propietarios. La ARHA no pondrá a disposición información confidencial del propietario que sea privilegiada, como estados financieros e información similar sobre el propietario.

La ARHA pondrá estos documentos a disposición para su revisión en la ARHA durante el horario comercial normal. El costo de reproducción de los documentos permitidos será de \$.25 por página.

El propietario debe presentar una respuesta por escrito a la ARHA aceptando los términos y requisitos establecidos en la notificación dentro de los 10 días hábiles posteriores a la notificación por escrito de la ARHA al propietario.

Además de los requisitos anteriores, para los proyectos seleccionados bajo una excepción al proceso competitivo bajo 24 CFR 983.51 (c), la PHA debe notificar por escrito de inmediato la selección del proyecto al propietario después de la resolución de la junta de la PHA que aprueba la base del proyecto de asistencia en el proyecto específico. La fecha de selección del proyecto es la fecha de la resolución de la junta directiva de la PHA que aprueba la base de la asistencia en el proyecto específico. La notificación por escrito de la selección del proyecto debe requerir que el propietario del proyecto seleccionado proporcione una respuesta por escrito a la PHA aceptando los términos y requisitos establecidos en la notificación.

Política de ARHA

Si el proyecto contiene unidades propiedad de ARHA, dentro de los 10 días hábiles posteriores a la resolución de la junta que aprueba la base de la asistencia en un proyecto específico, la ARHA proporcionará la notificación por escrito de la selección del proyecto al funcionario responsable de la ARHA, y ese funcionario debe certificar por escrito que la ARHA acepta los términos y requisitos establecidos en la notificación dentro de los 10 días hábiles posteriores a la recepción de la notificación por escrito de la ARHA.

Si el proyecto no contiene unidades propiedad de ARHA, dentro de los 10 días hábiles posteriores a la resolución de la junta que aprueba la base de la asistencia en un proyecto específico, la ARHA notificará al propietario por escrito de la selección del proyecto. El propietario debe presentar una respuesta por escrito a la ARHA aceptando los términos y requisitos establecidos en la notificación dentro de los 10 días hábiles posteriores a la notificación por escrito de la ARHA al propietario.

Además, cuando se requiere una revisión ambiental, si la revisión no se ha realizado antes de la fecha de selección del proyecto, la notificación escrita de selección de proyectos de la ARHA indicará que la selección está sujeta a la finalización de una revisión ambiental favorable y que el proyecto puede ser rechazado en función de los resultados de la revisión ambiental.

Además, para cualquier proyecto al que se apliquen las normas laborales, la notificación por escrito de la ARHA indicará que cualquier contrato de construcción debe incorporar una cláusula contractual de Davis-Bacon y la determinación de salario prevaeciente aplicable en este momento.

17-II.E. TIPO DE VIVIENDA [24 CFR 983.52]

La PHA debe decidir qué tipo de vivienda, nueva construcción, rehabilitación o vivienda existente, se utilizará para desarrollar viviendas basadas en proyectos. La elección del tipo de vivienda de la PHA debe reflejarse en su solicitud de propuestas. Con ciertas excepciones, la PHA no puede ejecutar un contrato HAP para unidades:

- En la que la construcción o rehabilitación comenzó después de la fecha de presentación de la propuesta (para viviendas sujetas a selección competitiva) o la fecha de la resolución de la junta de la PHA que aprueba la asistencia basada en el proyecto (para viviendas exceptuadas de la selección competitiva); y
- Antes de la fecha de entrada en vigor de un AHAP.

Sin embargo, HUD hace una excepción en las siguientes circunstancias:

- La PHA ha ejercido su facultad discrecional en virtud de 24 CFR 983.154(f) para llevar a cabo actividades de desarrollo sin un AHAP; o
- La PHA ha ejecutado un AHAP después de que haya comenzado la construcción o rehabilitación que cumplió con los requisitos aplicables de 24 CFR 983.153; o
- La PHA llevará a cabo la actividad de desarrollo después de la ejecución del contrato HAP según lo autorizado por 24 CFR 983.157.

A su entera discreción, HUD puede aprobar la solicitud de una PHA de excepciones adicionales a esta prohibición.

17-II.F. PROHIBICIÓN DE ASISTENCIA PARA CIERTAS UNIDADES

Unidades no elegibles [24 CFR 983.52]

Un contrato HAP no debe ser efectivo y no se puede proporcionar asistencia PBV para ninguno de los siguientes: unidades de vivienda compartidas; unidades en un reformatorio penal, médico, mental o una institución similar pública o privada; hogares de ancianos o instalaciones que brindan servicios psiquiátricos, médicos, de enfermería, alojamiento y atención continuos, o cuidados intermedios (excepto que la asistencia se puede proporcionar en centros de vida asistida); unidades que son propiedad o están controladas por una institución educativa o su afiliada y están designadas para ser ocupadas por estudiantes; y vivienda transitoria. Las casas prefabricadas no son elegibles solo si la casa prefabricada no está fijada permanentemente a una base permanente o si el propietario no posee el título de propiedad sobre la propiedad inmueble (terreno) en el que se encuentra la casa prefabricada.

Además, la PHA no puede adjuntar o pagar la asistencia de PBV por una unidad ocupada por un propietario de la vivienda. Un miembro de una cooperativa que posee acciones en el proyecto asistido bajo el programa PBV no se considera propietario a los efectos de la participación en el programa PBV.

Antes de que una PHA coloque una unidad específica bajo un contrato HAP, la PHA debe determinar si la unidad está ocupada y, si está ocupada, si los ocupantes de la unidad son elegibles para recibir asistencia de acuerdo con 24 CFR 982.201. Para que una familia sea elegible para recibir asistencia en la unidad específica, la unidad debe ser apropiada para el tamaño de la familia según los estándares de subsidio de la PHA y el pago total del inquilino (TTP) para la familia debe ser menor que el alquiler bruto de la unidad. La PHA no debe celebrar un contrato HAP para una unidad ocupada por una familia que no sea elegible para participar en el programa PBV.

Sin embargo, a diferencia del programa regular de PBV, la PHA puede optar por seleccionar una unidad ocupada o admitir a una familia en una unidad si dicha unidad está disponible exclusivamente para las familias de VASH si el proyecto de PBV se encuentra en los terrenos de una instalación de VA o si hay servicios de apoyo de VASH proporcionados en el lugar del proyecto. Consulte el Capítulo 19 para obtener más información.

Vivienda subsidiada [24 CFR 983.53]

Un contrato HAP no debe ser efectivo y no se puede proporcionar asistencia PBV en ninguno de los siguientes tipos de viviendas subsidiadas:

- Una unidad de vivienda pública;
- Una unidad subsidiada con cualquier otra forma de asistencia de la Sección 8;
- Una unidad subsidiada con cualquier subsidio de alquiler del gobierno (un subsidio que paga la totalidad o parte del alquiler);
- Una unidad subsidiada con cualquier subsidio gubernamental que cubra la totalidad o parte de los costos de operación de la vivienda;
- Una unidad subsidiada con pagos de asistencia para el alquiler bajo la Sección 521 de la Ley de Vivienda de 1949, 42 U.S.C. 1490a (un Programa de Servicios de Vivienda Rural). Sin embargo, la PHA puede adjuntar asistencia para una unidad subsidiada con pagos de reducción de intereses de la Sección 515 (42 U.S.C. 1485);
- Un proyecto de la Sección 202 para personas no ancianas con discapacidades;
- Sección 811 vivienda de apoyo basada en proyectos para personas con discapacidades;
- Sección 202 vivienda de apoyo para personas mayores;
- Un proyecto de suplemento de alquiler de la Sección 101;
- Una unidad subsidiada con cualquier forma de asistencia de alquiler basada en el inquilino; o
- Una unidad con cualquier otro subsidio de vivienda federal, estatal o local duplicado, según lo determine HUD o la PHA de acuerdo con los requisitos de HUD. A estos efectos, *el subsidio de vivienda* no incluye el componente de vivienda de un pago de asistencia social, un pago de seguridad social, o una concesión fiscal federal, estatal o local (como la desgravación de los impuestos locales sobre la propiedad inmobiliaria).

17-II.G. REQUISITOS DE ESTRATIFICACIÓN DE SUBSIDIOS [24 CFR 983.11, 24 CFR 983.153(b), 24 CFR 4.13, Aviso PIH 2013-11 y Aviso FR 3/13/23]

Actividad de desarrollo antes del contrato HAP [24 CFR 983.153(b)]

Como parte del proceso de selección de proyectos o propuestas de PBV, el propietario del proyecto debe divulgar información sobre toda la asistencia de HUD y/u otra asistencia gubernamental federal, estatal o local comprometida con el proyecto, así como otra asistencia gubernamental, utilizando el Formulario HUD-2880 (incluso si no se recibe o anticipa ninguna otra asistencia gubernamental) [Aviso FR 3/3/23].

HUD requiere que se lleve a cabo una revisión de capas de subsidios (SLR, por sus siglas en inglés) cuando las viviendas de nueva construcción o rehabilitación incluirán PBV en combinación con otra asistencia gubernamental para la vivienda de agencias federales, estatales o locales, incluida la asistencia como concesiones fiscales o créditos fiscales. El SLR debe ocurrir antes de que la PHA adjunte la asistencia de PBV a un proyecto. Esto significa que cuando se requiere un SLR, la PHA no puede ejecutar un contrato AHAP o HAP hasta que HUD o una agencia de crédito para la vivienda (HCA) aprobada por HUD haya realizado la revisión de capas de subsidios requerida y haya determinado el cumplimiento del proyecto con 24 CFR 4.13 y otros requisitos regulatorios relacionados con respecto a adjuntar asistencia PBV. Los requisitos de estratificación de subsidios tampoco se aplican a las viviendas existentes cuando el PBV es la única asistencia gubernamental.

Realización del SLR [Aviso FR 3/3/23 y Aviso PIH 2023-15]

Las PHA solicitan un SLR a través de su oficina local de HUD o, si son elegibles, a través de un HCA participante. La PHA es responsable de recopilar toda la documentación requerida para el SLR del propietario del proyecto. El Apéndice A del Aviso FR del 23/03/23 contiene una lista de toda la documentación requerida. El propietario debe informar a la PHA si alguna información cambia durante o después del proceso de solicitud. Si hay nueva información disponible después de la presentación inicial, la PHA es responsable de enviar la información actualizada a HUD o a la HCA.

Si HUD completa el SLR y determina que la asistencia de PBV cumple con todos los requisitos, HUD notificará a la PHA por escrito. Si la solicitud de SLR se presenta a una HCA aprobada, y la asistencia de cupones propuesta basada en proyectos cumple con los requisitos de capas de subsidios de HUD, la HCA debe presentar una certificación a HUD y notificar a la PHA. La PHA puede proceder a ejecutar un AHAP en ese momento si se recibe la aprobación ambiental.

Asistencia adicional después de un contrato HAP [24 CFR 983.11(d)]

El contrato HAP debe contener la certificación del propietario de que el proyecto no ha recibido y no recibirá (antes o durante el plazo del contrato HAP) ninguna asistencia pública para la adquisición, el desarrollo o la operación de la vivienda, aparte de la asistencia divulgada en la revisión de la estratificación de subsidios de acuerdo con los requisitos de HUD, a menos que el propietario divulgue asistencia adicional de acuerdo con los requisitos de HUD [24 CFR 983.11(d)].

En el caso de las viviendas recién construidas o rehabilitadas en virtud de un contrato HAP, el propietario debe revelar a la PHA información sobre cualquier asistencia adicional relacionada del gobierno federal, un estado o una unidad del gobierno local general, o cualquier agencia o instrumentalidad de los mismos. *La asistencia relacionada* incluye, entre otros, cualquier préstamo, subvención, garantía, seguro, pago, reembolso, subsidio, crédito, beneficio fiscal o cualquier otra forma de asistencia directa o indirecta. Si la asistencia adicional relacionada cumple con ciertos umbrales y otros requisitos establecidos por HUD, es posible que se requiera una revisión de la estratificación de los subsidios para determinar si resultaría en un exceso de asistencia pública para el proyecto. La PHA debe ajustar el monto de los pagos de asistencia para la vivienda al propietario para compensar en su totalidad o en parte dicha asistencia relacionada.

17-II.H. NORMAS DE SELECCIÓN DE SITIOS

Cumplimiento de los objetivos de PBV, los requisitos de derechos civiles y las normas del sitio y del vecindario [24 CFR 983.55(b)]

La PHA no puede seleccionar un proyecto o propuesta para viviendas PBV existentes, recién construidas o rehabilitadas en un sitio ni celebrar un contrato AHAP o HAP para unidades en el sitio, a menos que la PHA haya determinado que la asistencia de PBV para viviendas en el sitio seleccionado es consistente con el objetivo de desconcentrar la pobreza y expandir las oportunidades económicas y de vivienda. El estándar para desconcentrar la pobreza y expandir la vivienda y las oportunidades económicas debe ser consistente con el Plan PHA bajo 24 CFR 903 y el plan administrativo de PHA.

Además, antes de seleccionar una propuesta, la PHA debe determinar que el sitio es adecuado desde el punto de vista de facilitar y promover el pleno cumplimiento de las Leyes, reglamentos y órdenes ejecutivas de Derechos Civiles aplicables, y que el sitio cumple con los estándares de calidad de vivienda y los estándares del vecindario en 24 CFR 5.703.

Política de ARHA

El objetivo de ARHA es seleccionar sitios para viviendas PBV que proporcionen desconcentración de la pobreza y amplíen las oportunidades económicas y de vivienda. En cumplimiento de este objetivo, la ARHA limitará la aprobación de sitios para viviendas PBV en secciones censales que tengan concentraciones de pobreza del 20 por ciento o menos.

Sin embargo, la ARHA otorgará excepciones al estándar del 20 por ciento cuando la ARHA determine que la asistencia del PBV complementará otras actividades de reurbanización local diseñadas para desconcentrar la pobreza y ampliar las oportunidades económicas y de vivienda en secciones censales con concentraciones de pobreza superiores al 20 por ciento, como sitios en:

Una zona censal en la que el desarrollo propuesto de PBV estará ubicado en una Zona Empresarial, Comunidad Económica, Vecindario de Elección o Comunidad de Renovación designada por HUD;

Una zona censal donde la concentración de unidades asistidas disminuirá o ha disminuido como resultado de la demolición de viviendas públicas y el redesarrollo de HOPE VI;

Una zona censal en la que se ubicará el desarrollo propuesto de PBV está experimentando una revitalización significativa como resultado de los dólares estatales, locales o federales invertidos en el área;

Una sección censal donde se están desarrollando nuevas unidades de tasa de mercado donde dichas unidades de tasa de mercado tendrán un impacto positivo en la tasa de pobreza en el área;

Una sección censal donde ha habido una disminución general en la tasa de pobreza en los últimos cinco años; o

Una sección censal donde hay oportunidades significativas para el avance educativo y económico.

La ARHA también considerará si el sitio es adecuado desde el punto de vista de facilitar y promover el pleno cumplimiento de las disposiciones aplicables del Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (42 U.S.C. 2000d-2000d(4)) y las regulaciones de implementación de HUD en 24 CFR Parte 1; Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (42 U.S.C. 3601-3629) y las regulaciones de implementación de HUD en 24 CFR Partes 100 a 199; Orden Ejecutiva 11063 (27 FR 11527; 3 CFR, 1959-1963 Comp., p. 652), y las regulaciones de implementación de HUD en 24 CFR Parte 107.

El sitio también debe ser adecuado desde el punto de vista de facilitar y promover el pleno cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (42 U.S.C. 12131-12134) y los reglamentos de implementación (28 CFR Parte 35), y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. 794) y las regulaciones de implementación de HUD en 24 CFR Parte 8, incluido el cumplimiento de los requisitos de selección de sitios de la Sección 504 descritos en 24 CFR 8.4(b)(5).

La ARHA también considerará si el sitio y el vecindario están razonablemente libres de ruidos y reverberaciones molestos y otros peligros para la salud, la seguridad y el bienestar general de los ocupantes. El sitio y el vecindario no pueden estar sujetos a condiciones ambientales adversas graves, naturales o provocadas por el hombre, que puedan afectar la salud o la seguridad de los ocupantes del proyecto, como caminatas o escalones peligrosos; contaminación; inestabilidad; inundaciones, drenaje deficiente, atascos de fosas sépticas o peligros de aguas residuales; deslizamientos de tierra; contaminación anormal del aire, humo o polvo; ruido excesivo, vibraciones o tráfico vehicular; acumulaciones excesivas de basura; infestación de alimañas o roedores; o riesgos de incendio.

Normas de Sitios y Vecindarios de Viviendas Existentes y Rehabilitadas [24 CFR 983.55(d)]

La PHA no puede celebrar un contrato AHAP o HAP para viviendas existentes o rehabilitadas hasta que haya determinado que el sitio cumple con los estándares de sitio y vecindario requeridos por HUD. El sitio debe:

- Ser adecuados en tamaño, exposición y contorno para acomodar el número y tipo de unidades propuestas;
- Tener servicios públicos y calles adecuadas disponibles para dar servicio al sitio;
- Promover una mayor variedad de oportunidades de vivienda y evitar la concentración indebida de personas asistidas en zonas con una alta proporción de personas de bajos ingresos;
- Ser accesible a las instalaciones y servicios sociales, recreativos, educativos, comerciales y de salud y a otras instalaciones y servicios municipales equivalentes a los que se encuentran en los vecindarios que consisten en gran parte en unidades similares no asistidas; y
- Estar ubicado de manera que el tiempo y costo de traslado en transporte público o automóvil privado desde el barrio hasta los lugares de trabajo no sea excesivo.

Normas para nuevos sitios de construcción y vecindarios [24 CFR 983.55(e)]

Para ser seleccionado para la asistencia de PBV, un sitio para viviendas recién construidas debe cumplir con los siguientes estándares de sitio y vecindario requeridos por HUD:

- El sitio debe ser adecuado en tamaño, exposición y contorno para acomodar el número y tipo de unidades propuestas;
- El sitio debe tener servicios públicos adecuados y calles disponibles para dar servicio al sitio;
- El sitio no debe estar ubicado en un área de concentración de minorías a menos que la PHA determine que existen suficientes oportunidades comparables de vivienda para familias minoritarias en el rango de ingresos que será atendido por el proyecto propuesto fuera de las áreas de concentración de minorías o que el proyecto es necesario para satisfacer necesidades primordiales de vivienda que no pueden satisfacerse en esa área del mercado de vivienda;
- El sitio no debe estar ubicado en un área racialmente mixta si el proyecto causará un aumento significativo en la proporción de residentes de minorías con respecto a los no minoritarios en el área.
- El sitio debe promover una mayor variedad de oportunidades de vivienda y evitar la concentración indebida de personas asistidas en áreas con una alta proporción de personas de bajos ingresos;
- El vecindario no debe ser un vecindario que sea gravemente perjudicial para la vida familiar o en el que predominen viviendas deficientes u otras condiciones indeseables, a menos que haya un programa concertado en curso para remediar las condiciones indeseables;
- La vivienda debe ser accesible a instalaciones y servicios sociales, recreativos, educativos, comerciales y de salud y otras instalaciones y servicios municipales equivalentes a los que se encuentran en vecindarios que consisten en gran parte de unidades similares sin asistencia; y
- A excepción de las viviendas destinadas a personas mayores, las viviendas deben estar ubicadas de manera que el tiempo y el costo del viaje en transporte público o automóvil privado desde el vecindario hasta los lugares de trabajo no sea excesivo.

17-II.I. REVISIÓN AMBIENTAL [24 CFR 983.56]

Las actividades de PHA bajo el programa PBV están sujetas a las regulaciones ambientales de HUD en 24 CFR partes 50 y 58, excepto donde se proporcionan excepciones en las regulaciones de PBV.

Para los proyectos o propuestas que fueron seleccionados de acuerdo con los estándares de selección de sitios en 24 CFR 983.55 vigentes a partir del 6 de junio de 2024, no se requiere realizar una revisión ambiental antes de celebrar un contrato HAP para viviendas existentes, excepto en la medida en que la ley o la regulación requieran una revisión ambiental federal relacionada con la financiación que no sea PBV.

Cuando se requiere una revisión ambiental, la entidad responsable es responsable de realizar la revisión ambiental federal bajo la Ley de Política Ambiental Nacional de 1969 (42 U.S.C. 4321 et seq.). Si la revisión no se ha llevado a cabo antes de la fecha de selección de la propuesta o del proyecto, entonces la notificación escrita de la PHA sobre la propuesta o la selección del proyecto debe indicar que la selección está sujeta a la finalización de una revisión ambiental favorable y que el proyecto puede ser rechazado en función de los resultados de la revisión ambiental. La PHA no puede celebrar un contrato AHAP o HAP hasta que la entidad responsable haya cumplido con los requisitos de revisión ambiental.

La PHA no puede celebrar un contrato AHAP o HAP con un propietario, y la PHA, el propietario y sus contratistas no pueden adquirir, rehabilitar, convertir, arrendar, reparar, disponer, demoler o construir bienes inmuebles ni comprometer o gastar fondos del programa o locales para actividades de PBV bajo esta parte, hasta que ocurra una de las siguientes situaciones:

- La entidad responsable ha determinado que las actividades a realizar están exentas en virtud de 24 CFR 85.34(a) o excluidas categóricamente y no están sujetas al cumplimiento de las leyes ambientales en virtud de 24 CFR 58.35(b);
- La entidad responsable ha completado los procedimientos de revisión ambiental requeridos por 24 CFR Parte 58, y HUD ha aprobado la Solicitud de Liberación de Fondos y Certificación de la PHA (formulario HUD-7015.15)
 - HUD aprueba la Solicitud de Liberación de Fondos y Certificación mediante la emisión de una Carta de Proceder o el formulario HUD-7015.16, autorizando así a la PHA a ejecutar un contrato AHAP o HAP, según corresponda; o
- HUD ha realizado una revisión ambiental bajo 24 CFR Parte 50 y ha notificado a la PHA por escrito sobre la autorización ambiental.

La PHA debe proporcionar toda la información relevante disponible y necesaria para que la entidad responsable realice cualquier revisión ambiental requerida para cualquier sitio. La PHA debe exigir al propietario que lleve a cabo las medidas de mitigación requeridas por la entidad responsable (o HUD, si corresponde) como resultado de la revisión ambiental.

PARTE III: UNIDADES DE VIVIENDA

17-III.A. DESCRIPCIÓN GENERAL

Esta parte identifica los estándares especiales de calidad de vivienda que se aplican al programa PBV, la accesibilidad a la vivienda para personas con discapacidades y los procedimientos especiales para realizar inspecciones.

17-III.B. NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA [24 CFR 983.101]

Los estándares de calidad de la vivienda para el programa basado en el inquilino, incluidos los de los tipos de vivienda especiales, generalmente se aplican al programa PBV. Los requisitos de los estándares de calidad de la vivienda para la vivienda compartida y la opción de propiedad de vivienda no se aplican porque estos tipos de vivienda no reciben asistencia del programa PBV.

El propietario está obligado a mantener y operar las unidades y locales contratados de acuerdo con los estándares de calidad de la vivienda, incluida la realización de mantenimiento ordinario y extraordinario. El propietario debe proporcionar todos los servicios, mantenimiento, equipo y servicios públicos especificados en el contrato de HAP con la PHA y en el contrato de arrendamiento con cada familia asistida. Además, el mantenimiento, el reemplazo y la redecoración deben estar de acuerdo con la práctica estándar para el edificio según lo establecido por el propietario.

Pintura a base de plomo [24 CFR 983.101(c)]

Los requisitos de pintura a base de plomo para el programa de vales para inquilinos no se aplican al programa PBV. En cambio, la Ley de Prevención del Envenenamiento por Pintura a Base de Plomo (42 U.S.C. 4821-4846), la Ley de Reducción de Riesgos de Pintura Residencial a Base de Plomo de 1992 (42 U.S.C. 4851-4856) y las regulaciones de implementación en 24 CFR Parte 35, Subpartes A, B, H y R, y 40 CFR 745.227, se aplican al programa PBV.

Requisitos de calidad y diseño de la vivienda [24 CFR 983.101(e) y 983.208(a)]

La PHA puede optar por establecer requisitos adicionales para la calidad, la arquitectura o el diseño de la vivienda PBV. Todos estos requisitos adicionales deben especificarse en el AHAP y en el contrato HAP. Estos requisitos deben ser adicionales al cumplimiento de las normas de calidad de la vivienda, no sustituirlo. La PHA debe especificar las condiciones bajo las cuales requerirá requisitos adicionales de calidad de vivienda en el plan administrativo.

Política de ARHA

La ARHA identificará la necesidad de cualquier característica especial caso por caso, dependiendo de la ocupación prevista del proyecto PBV. La ARHA especificará cualquier estándar de diseño especial o requisitos adicionales en la invitación para propuestas de PBV (si corresponde), el AHAP y el contrato HAP.

17-III.C. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES [24 CFR 983.102]

La vivienda debe cumplir con los requisitos de accesibilidad del programa de la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. 794) y las regulaciones de implementación en 24 CFR parte 8. La PHA debe asegurarse de que el porcentaje de unidades de vivienda accesibles cumpla con los requisitos de la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. 794), según lo implementado por las regulaciones de HUD en 24 CFR 8, subparte C.

Las viviendas ocupadas por primera vez después del 13 de marzo de 1991 deben cumplir con los requisitos de diseño y construcción de la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988 y las regulaciones de implementación en 24 CFR 100.205, según corresponda. (24 CFR 983.102)

17-III.D. UNIDADES DE INSPECCIÓN [24 CFR 983.103]

La PHA debe inspeccionar las unidades contractuales siempre que sea necesario para determinar que las unidades contractuales cumplen con los estándares de calidad de la vivienda y que el propietario está proporcionando mantenimiento, servicios públicos y otros servicios de acuerdo con el contrato HAP. La PHA debe tener en cuenta las quejas y cualquier otra información que llegue a su conocimiento al programar las inspecciones.

Inspección de preselección [24 CFR 983.103(a)]

Si las unidades a las que se va a asistir ya existen, la PHA debe inspeccionar todas las unidades antes de la fecha de selección de la propuesta y debe determinar si el proyecto cumple con la definición de *vivienda existente*. Si el proyecto es una vivienda existente, la PHA no puede ejecutar el contrato HAP hasta que las unidades cumplan con los requisitos de inspección inicial de acuerdo con 24 CFR 983.103 (c).

Inspección inicial: proyectos recién construidos y rehabilitados que se sometieron a mejoras sustanciales [24 CFR 983.103(b)]

Después de la finalización del trabajo de conformidad con 24 CFR 983.155, la PHA debe completar las siguientes inspecciones, según corresponda:

- En el caso de las viviendas rehabilitadas que se desarrollen antes del plazo del contrato HAP o las viviendas de nueva construcción, la PHA debe inspeccionar cada unidad PBV propuesta de nueva construcción y rehabilitación antes de la ejecución del contrato de HAP. Cada unidad de PBV propuesta debe cumplir plenamente con los estándares de calidad de la vivienda antes de la ejecución del contrato de HAP.
- En el caso de las viviendas rehabilitadas que se someterán a una actividad de desarrollo después de la ejecución del contrato HAP, la PHA debe realizar inspecciones de unidades de acuerdo con los requisitos de 24 CFR 983.157.
- Para las unidades que se sometieron a una mejora sustancial de acuerdo con 24 CFR 983.207 (d) o 983.212, inspeccione cada unidad. Cada unidad PBV que se sometió a una mejora sustancial debe cumplir plenamente con los estándares de calidad de la vivienda antes de que la PHA agregue la unidad al contrato HAP, devuelva la unidad removida temporalmente al contrato HAP, permita la reocupación de la unidad y reanude los pagos de asistencia para la vivienda, según corresponda.

Inspección inicial: Vivienda existente [24 CFR 983.103(c)]

La PHA debe inspeccionar y determinar que todas las unidades de PBV propuestas cumplen plenamente con los estándares de calidad de la vivienda antes de celebrar el contrato de HAP, a menos que la PHA haya adoptado una política para celebrar un contrato de HAP para las unidades que no pasen la inspección inicial como resultado de condiciones que no pongan en peligro la vida (opción NLT), o si la unidad pasó una inspección alternativa, o ambas cosas. La PHA debe establecer en su plan administrativo la cantidad de tiempo que puede transcurrir entre la inspección inicial de la vivienda existente y la ejecución de un contrato HAP para esa unidad.

Política de ARHA

La ARHA no proporcionará asistencia en nombre de la familia hasta que la unidad cumpla plenamente con los estándares de calidad de la vivienda.

La ARHA no se basará en inspecciones alternativas para las inspecciones iniciales.

El contrato HAP para viviendas existentes debe ejecutarse dentro de los 45 días calendario posteriores a la inspección inicial.

Inspecciones de rotación [24 CFR 983.103(d)]

Antes de proporcionar asistencia a una nueva familia en una unidad contratada, la PHA debe inspeccionar la unidad. La PHA no puede proporcionar asistencia en nombre de la familia hasta que la unidad cumpla plenamente con los estándares de calidad de la vivienda.

Inspecciones periódicas [24 CFR 983.103(e); Aviso FR 25/06/14]

Al menos una vez cada 24 meses durante la vigencia del contrato HAP (o al menos trienalmente en el caso de las pequeñas PHA rurales), la PHA debe inspeccionar una muestra aleatoria que consiste en al menos el 20 por ciento de las unidades contractuales en cada edificio para determinar si las unidades contractuales y las instalaciones se mantienen de acuerdo con los estándares de calidad de la vivienda. Las inspecciones de rotación no se cuentan para cumplir con este requisito de inspección.

Política de ARHA

La ARHA inspeccionará al menos una vez cada 24 meses una muestra aleatoria que consta de al menos el 20 por ciento de las unidades contratadas en cada edificio para determinar si las unidades contractuales y las instalaciones se mantienen de acuerdo con los estándares de calidad de la vivienda. La ARHA puede, caso por caso, realizar inspecciones anuales de al menos el 20 por ciento de las unidades contractuales en cada edificio si lo considera necesario.

Si más del 20 por ciento de la muestra de unidades contractuales inspeccionadas en un edificio no pasa la inspección inicial, la PHA debe volver a inspeccionar el 100 por ciento de las unidades contractuales en el edificio.

Este requisito también se aplica en el caso de un contrato HAP que esté en actividad de desarrollo después de la ejecución del contrato HAP; sin embargo, si la inspección periódica ocurre durante el período de actividad de desarrollo cubierto por la cláusula adicional y menos del 20 por ciento de las unidades contractuales en cada edificio están designadas en la cláusula adicional como disponibles para ocupación, la PHA solo está obligada a inspeccionar las unidades en ese edificio que están designadas como disponibles para la ocupación.

Inspecciones alternativas para inspecciones periódicas [24 CFR 983.103(g); Aviso PIH 2016-05]

En el caso de propiedades financieras mixtas que están sujetas a inspecciones alternativas, la PHA puede basarse en una inspección alternativa realizada al menos cada tres años para demostrar el cumplimiento de los requisitos de inspección.

Política de ARHA

La ARHA no se basará en normas de inspección alternativas.

Inspecciones intermedias [24 CFR 983.103(f)]

Si un participante o funcionario del gobierno notifica a la PHA de una posible deficiencia en una unidad o desarrollo de PBV, se aplica lo siguiente:

- Si la deficiencia reportada es potencialmente mortal, la PHA debe, dentro de las 24 horas posteriores a la notificación, inspeccionar la unidad de vivienda y notificar al propietario si se confirma la deficiencia potencialmente mortal. Luego, el propietario debe realizar las reparaciones dentro de las 24 horas posteriores a la notificación de la PHA.
- Si la deficiencia reportada no pone en peligro la vida, la PHA debe, dentro de los 15 días posteriores a la notificación, inspeccionar la unidad y notificar al propietario si se confirma la deficiencia. Luego, el propietario debe realizar las reparaciones dentro de los 30 días posteriores a la notificación de la PHA o dentro de cualquier extensión aprobada por la PHA.

Política de ARHA

Durante una inspección provisional, la ARHA generalmente inspeccionará solo las deficiencias que se informaron. Sin embargo, el inspector registrará cualquier deficiencia adicional que se observe y requerirá que la parte responsable realice las reparaciones necesarias.

Si la inspección periódica ha sido programada o debe realizarse dentro de los 90 días posteriores a la fecha en que se programó la inspección especial, la PHA puede optar por realizar una inspección completa.

Inspecciones de seguimiento [24 CFR 983.103(f)(2)]

La PHA debe llevar a cabo las inspecciones de seguimiento necesarias para determinar si el propietario (o, si corresponde, la familia) ha corregido una violación de las normas de calidad de la vivienda y debe realizar inspecciones para determinar la base para el ejercicio de recursos contractuales y de otro tipo para las violaciones de las normas de calidad de la vivienda por parte del propietario o la familia.

Inspecciones de control de calidad de supervisión [24 CFR 983.103(f)(3)]

Al llevar a cabo inspecciones de control de calidad de supervisión de la PHA, la PHA debe incluir una muestra representativa de las unidades basadas en inquilinos y en proyectos.

Inspección de unidades propiedad de PHA [24 CFR 983.103(g)]

En el caso de las unidades propiedad de la PHA, las inspecciones deben ser realizadas por una entidad independiente designada por la PHA y aprobada por el HUD. La entidad independiente debe proporcionar una copia de cada informe de inspección a la PHA. La PHA debe tomar todas

las medidas necesarias en respuesta a los informes de inspección de la entidad independiente, incluido el ejercicio de recursos contractuales por violación del contrato HAP por parte del propietario de la PHA-.

PARTE IV: UNIDADES REHABILITADAS Y DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

17-IV.A. DESCRIPCIÓN GENERAL [24 CFR 983.151 y 983.152]

Existen requisitos específicos que se aplican a la asistencia de PBV para viviendas recién construidas o rehabilitadas que no se aplican a la asistencia de PBV en viviendas existentes. En esta parte se describen los requisitos exclusivos de este tipo de asistencia. Es posible que las viviendas seleccionadas para este tipo de asistencia no sean seleccionadas en una fecha posterior para la asistencia de PBV como vivienda existente.

17-IV.B. ACUERDO PARA CELEBRAR UN CONTRATO HAP (AHAP) [24 CFR 983.154]

Excepto cuando la PHA decida no usar un AHAP o elija ejecutar un AHAP después de que haya comenzado la construcción o rehabilitación, la PHA y el propietario deben celebrar un AHAP que regirá la actividad de desarrollo. En el AHAP, el propietario se compromete a desarrollar las unidades contractuales de PBV para cumplir con los estándares de calidad de la vivienda, y la PHA acuerda que una vez finalizado a tiempo el desarrollo de acuerdo con los términos del AHAP, la PHA celebrará un contrato HAP con el propietario para las unidades contractuales. El AHAP debe cubrir un solo proyecto, excepto un AHAP puede cubrir varios proyectos que consisten en un edificio unifamiliar.

La fecha de entrada en vigor del AHAP debe ser a partir de la fecha en que se ejecute. El AHAP debe ejecutarse y entrar en vigencia antes del comienzo de la actividad de desarrollo como se describe en 24 CFR 983.154 (d), excepto cuando la PHA decida no usar un AHAP o elija ejecutar un AHAP después de que haya comenzado la construcción o rehabilitación. El AHAP debe estar en la forma requerida por HUD.

La PHA y el propietario pueden acordar enmendar el contenido del AHAP mediante la ejecución de un apéndice, siempre y cuando dichas enmiendas sean consistentes con todos los requisitos de PBV. La PHA y el propietario solo pueden ejecutar un apéndice que afecte a una unidad antes de que la PHA acepte la unidad completa.

La actividad de desarrollo no debe comenzar después de la fecha de presentación de la propuesta (para viviendas sujetas a selección competitiva) o la fecha de la resolución de la junta de la PHA que aprueba la base del proyecto de asistencia en el proyecto (para viviendas exceptuadas de la selección competitiva) y antes de la fecha de vigencia del AHAP, excepto cuando la PHA decida no usar un AHAP o elija ejecutar un AHAP después de que haya comenzado la construcción o rehabilitación. En el caso de nuevas construcciones, la actividad de desarrollo comienza con la excavación o la preparación del sitio (incluida la limpieza del terreno). La rehabilitación comienza con el inicio físico de la actividad de rehabilitación de la vivienda.

Discreción de la PHA para no usar un AHAP [24 CFR 983.154(f)]

La PHA puede decidir no usar un AHAP o puede optar por ejecutar un AHAP después de que haya comenzado la construcción o rehabilitación que cumplió con los requisitos aplicables de 24 CFR 983.153. Para ello, la PHA debe explicar las circunstancias (si las hubiera) en las que la PHA celebrará un contrato de HAP PBV para viviendas recién construidas o rehabilitadas sin celebrar primero un AHAP y en virtud de las cuales la PHA celebrará un AHAP después de que haya comenzado la construcción o rehabilitación.

Política de ARHA

La ARHA puede, caso por caso, ejercer su discreción para no usar un AHAP o para ejecutar un AHAP después de la construcción o rehabilitación de viviendas recién construidas o rehabilitadas.

Contenido del AHAP [24 CFR 983.154(e)]

Como mínimo, el AHAP debe describir las siguientes características de la vivienda que se desarrollará y asistirá bajo el programa PBV:

- El sitio y la ubicación de las unidades contratadas;
- Número de unidades contratadas por área (pies cuadrados) y número de dormitorios y baños;
- Los servicios, el mantenimiento o el equipo deben ser suministrados por el propietario sin cargos adicionales al alquiler al propietario;
- Servicios públicos disponibles para las unidades del contrato, incluida una especificación de los servicios públicos que pagará el propietario (sin cargos adicionales al alquiler) y los servicios públicos que pagará el inquilino;
- Una indicación de si los requisitos de diseño y construcción de la Ley de Vivienda Justa y la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 se aplican o no a las unidades bajo la AHAP. Si corresponde, cualquier elemento de trabajo requerido que resulte de estos requisitos debe incluirse en la descripción del trabajo que se realizará según el AHAP;
- Una descripción de cualquier elemento de trabajo requerido si se aplica el requisito de instalar infraestructura de banda ancha;
- Alquileres iniciales estimados al propietario para las unidades contractuales;
- Descripción de los trabajos a realizar en el marco de la AHAP.
 - En el caso de las unidades rehabilitadas, la descripción deberá incluir la redacción de las obras de rehabilitación y, cuando la PHA lo considere necesario, las especificaciones y los planos.
 - En el caso de las nuevas unidades de construcción, la descripción debe incluir los planos de trabajo y las especificaciones.
- La fecha límite para la finalización del trabajo que se realizará en el marco del AHAP; y
- Cualquier requisito adicional de calidad, arquitectura o diseño más allá de los estándares de calidad de la vivienda. La PHA debe especificar las condiciones bajo las cuales requerirá requisitos adicionales de calidad de vivienda en el plan administrativo.

Ejecución del AHAP [Aviso FR 24/11/08]

El AHAP debe ejecutarse inmediatamente después de la notificación de la PHA de la selección de la propuesta al propietario seleccionado.

Política de ARHA

La ARHA firmará el AHAP con el propietario dentro de los 10 días hábiles posteriores a la recepción de la aprobación ambiental y la notificación de que se han cumplido los requisitos de estratificación de subsidios, y antes de que se inicien los trabajos de construcción o rehabilitación.

17-IV.C. REQUISITOS DE DESARROLLO

Normas laborales [24 CFR 983.153(c)]

Si un AHAP cubre el desarrollo de nueve o más unidades contractuales (ya sea que se completen o no en etapas), el propietario y los contratistas y subcontratistas del propietario deben pagar los salarios de Davis-Bacon a los obreros y mecánicos empleados en el desarrollo de viviendas.

Además, estos requisitos de Davis-Bacon se aplican a las unidades PBV existentes cuando la naturaleza de cualquier trabajo que se realizará antes de la ejecución del contrato HAP o dentro de los 18 meses posteriores a la ejecución constituye el desarrollo del proyecto. Cualquier desarrollo iniciado en unidades existentes dentro de los 18 meses posteriores a la fecha de vigencia del contrato HAP en proyectos con nueve o más unidades contractuales desencadena los requisitos de Davis-Bacon.

Cuando la PHA ejerce su discreción en 24 CFR 983.154 (f) o 983.157 (a) para permitir que el propietario lleve a cabo algunas o todas las actividades de desarrollo mientras las unidades PBV propuestas no estén bajo un contrato AHAP o HAP, las partes aplicables deben cumplir con los estándares laborales descritos anteriormente a partir de la fecha de presentación de la propuesta (para viviendas sujetas a selección competitiva) o desde la fecha de la resolución de la junta de la PHA que aprueba la asistencia basada en proyectos en el proyecto (para viviendas exceptuadas de la selección competitiva).

El AHAP incluirá las cláusulas de normas laborales requeridas por HUD, como las relacionadas con las tasas salariales de Davis-Bacon. El apéndice al contrato HAP, Formulario HUD-5679, también incluye las cláusulas de normas laborales requeridas.

El propietario, los contratistas y los subcontratistas también deben cumplir con la Ley de Horas de Trabajo por Contrato y Normas de Seguridad, las regulaciones del Departamento de Trabajo en 29 CFR parte 5 y otras leyes y regulaciones federales de relaciones laborales aplicables. La PHA debe supervisar el cumplimiento de las normas laborales.

Para cualquier proyecto al que se apliquen las normas laborales, la notificación por escrito de la PHA a la parte que presentó la propuesta seleccionada o la resolución de la junta que apruebe la asistencia basada en el proyecto específico debe indicar que cualquier contrato de construcción debe incorporar una cláusula contractual Davis-Bacon y la determinación del salario prevaleciente aplicable en este momento.

La actividad de desarrollo también está sujeta a los requisitos federales de igualdad de oportunidades en el empleo de las Órdenes Ejecutivas 11246 y sus enmiendas (3 CFR, 1964-1965 Comp., p. 339), 11625 (3 CFR, 1971-1975 Comp., p. 616), 12432 (3 CFR, 1983 Comp., p. 198) y 12138 (3 CFR, 1977 Comp., p. 393).

Accesibilidad [24 CFR 983.153(e)]

Según corresponda, los requisitos de diseño y construcción de la Ley de Vivienda Justa y las regulaciones de implementación en 24 CFR 100.205; los requisitos de accesibilidad de la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. 794) y las regulaciones de implementación en 24 CFR Parte 8, incluidos 8.22 y 8.23; y el Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (42 U.S.C. 12131-12134) y las regulaciones de implementación en 28 CFR Parte 35, incluyendo 24 CFR 35.150 y 35.151, se aplican a la actividad de desarrollo.

Se debe incluir una descripción de cualquier elemento de trabajo requerido que resulte de estos requisitos en el contrato AHAP (si corresponde) o HAP (si corresponde).

Infraestructura de banda ancha [24 CFR 983.153(f)]

Cualquier actividad de desarrollo que constituya una rehabilitación sustancial (según se define en 24 CFR 5.100) de un edificio con más de cuatro unidades de alquiler y donde la fecha de selección de la propuesta o el proyecto o el inicio de la actividad de desarrollo bajo un contrato HAP sea posterior al 19 de enero de 2017, debe incluir la instalación de infraestructura de banda ancha, como se define en 24 CFR 5.100, excepto cuando el propietario determine y documente la determinación de que:

- La ubicación de la nueva construcción o rehabilitación sustancial hace inviable la instalación de infraestructura de banda ancha;
- El costo de la instalación de la infraestructura de banda ancha daría lugar a una alteración fundamental de la naturaleza de su programa o actividad o a una carga financiera indebida; o
- La estructura de la vivienda a rehabilitar sustancialmente hace inviable la instalación de infraestructura de banda ancha.

Se debe incluir una descripción de cualquier elemento de trabajo requerido que resulte de este requisito en el contrato AHAP (si corresponde) o HAP (si corresponde).

Divulgación del propietario [24 CFR 983.153(g)]

El contrato AHAP y HAP debe incluir una certificación del propietario de que el propietario y otros directores del proyecto no están en la lista de partes excluidas de la Administración de Servicios Generales de EE. UU. de programas federales de adquisiciones y no adquisiciones.

El propietario también debe revelar cualquier posible conflicto de intereses que sería una violación de la AHAP, el contrato HAP o las regulaciones de HUD.

17-IV.D. FINALIZACIÓN DE LA OBRA [24 CFR 983.155]

Evidencia de finalización [24 CFR 983.155]

El propietario debe presentar pruebas y certificar a la PHA, en la forma y manera requeridas por el plan administrativo de la PHA, que la actividad de desarrollo o la mejora sustancial se ha completado, y que todo el trabajo se completó de acuerdo con los requisitos aplicables. La PHA debe revisar la evidencia para determinar si la actividad de desarrollo o la mejora sustancial se completó de acuerdo con los requisitos aplicables.

En el caso de las unidades propiedad de la PHA, el propietario debe presentar pruebas y certificar a la entidad independiente, en la forma y manera requeridas por el plan administrativo de la PHA, que la actividad de desarrollo o la mejora sustancial se ha completado, y que todo el trabajo se completó de acuerdo con los requisitos aplicables. La entidad independiente debe revisar la evidencia para determinar si la actividad de desarrollo o la mejora sustancial se completó de acuerdo con los requisitos aplicables.

Política de ARHA

Como mínimo, el propietario debe presentar la siguiente evidencia de finalización a la ARHA o a una entidad independiente, según corresponda:

Certificación del propietario de que el trabajo se ha completado de acuerdo con los estándares de calidad de la vivienda y todos los requisitos de la AHAP; y

Certificación del propietario de que el propietario ha cumplido con las normas laborales y los requisitos de igualdad de oportunidades en el desarrollo de la vivienda.

A discreción de la ARHA, la AHAP puede especificar documentación adicional que debe ser presentada por el propietario como evidencia de la finalización de la vivienda. Por ejemplo, dicha documentación puede incluir:

Un certificado de ocupación u otra evidencia de que las unidades cumplen con los requisitos locales (como el código y los requisitos de zonificación); y

Una certificación del arquitecto que demuestre que la vivienda cumple con:

estándares de calidad de vivienda de HUD;

Códigos de construcción estatales, locales u otros ;

Zonificación;

La redacción de la obra de rehabilitación (en el caso de las viviendas rehabilitadas) o la descripción de la obra (en el caso de las viviendas de nueva construcción); o

Cualquier requisito adicional de diseño o calidad de conformidad con el AHAP.

La ARHA determinará la necesidad de que el propietario presente documentación adicional como evidencia de la finalización de la vivienda caso por caso, dependiendo de la naturaleza del proyecto PBV. La ARHA especificará cualquier requisito de documentación adicional en el AHAP.

Aceptación de PHA de unidades completas [24 CFR 983.156(a) y (b)]

Después de que la PHA haya recibido toda la evidencia requerida de finalización y la certificación del propietario de que todo el trabajo se completó de acuerdo con los requisitos aplicables, la PHA debe inspeccionar para determinar si la vivienda se ha completado de acuerdo con el AHAP, incluido el cumplimiento de los estándares de calidad de la vivienda y cualquier requisito adicional de diseño, arquitectura o calidad impuesto bajo el AHAP. En el caso de las unidades propiedad de la PHA, la entidad independiente debe realizar la inspección. La PHA también debe determinar si el propietario ha presentado todas las pruebas requeridas de finalización.

Si el trabajo no se ha completado de acuerdo con el AHAP, la PHA no debe celebrar el contrato HAP.

Si la PHA determina que el trabajo se ha completado de acuerdo con el AHAP y todos los requisitos aplicables y que el propietario ha presentado toda la evidencia requerida de finalización, la PHA debe:

- En el caso de las unidades que no vayan a realizar actividades de desarrollo después de la ejecución del contrato HAP, presentar el contrato HAP para su ejecución por el propietario y luego ejecutar el contrato HAP;
- En el caso de los proyectos de viviendas rehabilitadas para los que la actividad de desarrollo haya comenzado antes de la ejecución del contrato HAP en virtud de 24 CFR 983.157(b), presentar el contrato HAP para su ejecución por parte del propietario y luego ejecutar el contrato HAP;
- Para la actividad de desarrollo después de la ejecución del contrato de HAP, enmiende la cláusula del contrato de HAP para designar las unidades completadas como disponibles para la ocupación, o si el propietario ha completado toda la actividad de desarrollo según lo dispuesto en la cláusula adicional, modifique el contrato de HAP para eliminar la cláusula adicional; o
- En el caso de las unidades que se sometieron a una mejora sustancial para ser añadidas al contrato de HAP, modifique el contrato de HAP para añadir las unidades al contrato de HAP.

Finalización por etapas de unidades contractuales [24 CFR 983.156(c)]

Las unidades contractuales que no se someterán a actividad de desarrollo después de la ejecución del contrato HAP pueden ser colocadas bajo el contrato HAP en etapas que comenzarán en diferentes fechas. En tal caso, la PHA debe determinar por separado para cada etapa si la actividad de desarrollo se completó de acuerdo con los requisitos aplicables y si las unidades cumplen con los estándares de calidad de la vivienda y cualquier requisito adicional de diseño, arquitectura o calidad especificado por la PHA. Si se determina que la primera etapa cumple con los requisitos, entonces la PHA debe presentar el contrato HAP para su ejecución por parte del propietario y debe ejecutar el contrato HAP para viviendas rehabilitadas PBV y proyectos de viviendas de nueva construcción. A medida que se determina que cada etapa subsiguiente cumple con los requisitos, la PHA y el propietario deben modificar el contrato de HAP para agregar las unidades al contrato de HAP.

PARTE V: CONTRATO DE PAGOS DE ASISTENCIA PARA LA VIVIENDA (HAP)

17-V.A. DESCRIPCIÓN GENERAL [24 CFR 983.202(a)]

La PHA debe celebrar un contrato HAP con un propietario para las unidades que reciben asistencia de PBV. El propósito del contrato HAP es proporcionar pagos de asistencia para la vivienda a las familias elegibles que alquilan unidades PBV durante la vigencia del contrato HAP. Con algunas excepciones, un contrato HAP debe cubrir un solo proyecto. Si existen varios proyectos, cada uno de ellos está cubierto por un contrato HAP independiente. Sin embargo, una PHA y el propietario pueden acordar colocar varios proyectos, cada uno de los cuales consta de un edificio unifamiliar, bajo un contrato HAP. El contrato HAP debe estar en la forma requerida por HUD.

17-V.B. REQUISITOS DEL CONTRATO HAP

Información del contrato [24 CFR 983.203]

El contrato HAP debe especificar la siguiente información:

- El número total de unidades contractuales por número de dormitorios;
- El nombre del proyecto, la dirección, la ciudad o el condado, el estado y el código postal, la manzana y el número de lote (si se conocen), y cualquier otra información necesaria para identificar claramente el sitio y el edificio;
- El número de unidades contractuales en cada edificio, la ubicación de cada unidad contractual, el área de cada unidad contractual y el número de dormitorios y baños en cada unidad contractual;
- Los servicios, el mantenimiento y el equipo deben ser suministrados por el propietario e incluidos en el alquiler al propietario;
- Servicios públicos disponibles para las unidades contractuales, incluida una especificación de los servicios públicos que debe pagar el propietario (incluidos en el alquiler) y los servicios públicos que debe pagar el inquilino;
- Características proporcionadas para cumplir con los requisitos de accesibilidad del programa de la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y las regulaciones de implementación en 24 CFR parte 8 y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, según corresponda;
- El plazo del contrato HAP;
- El número de unidades bajo el límite aumentado del programa o exceptuadas del límite del proyecto que se reservarán para ser ocupadas por las familias que califican para dicha unidad;
- El alquiler inicial al propietario durante los primeros 12 meses del plazo del contrato HAP; y
- Si la PHA ha optado por no reducir los alquileres por debajo del alquiler inicial al propietario.

Ejecución del contrato HAP [24 CFR 983.204]

Antes de la ejecución del contrato HAP, la PHA debe determinar que se han cumplido los requisitos de los estándares de calidad de vivienda anteriores al contrato HAP aplicables de acuerdo con 24 CFR 983.103 (b) o (c), según corresponda. La PHA no puede ejecutar el contrato HAP para ninguna unidad contractual que no cumpla con los requisitos de los estándares de calidad de vivienda anteriores al contrato HAP. En el caso de las viviendas existentes, el contrato HAP debe ejecutarse inmediatamente después de que la PHA seleccione la propuesta del propietario y determine que se han cumplido los requisitos aplicables de los estándares de calidad de vivienda anteriores al contrato HAP. En el caso de las viviendas de nueva construcción o rehabilitadas que no se someterán a actividad de desarrollo después de la ejecución del contrato HAP, el contrato HAP debe ejecutarse inmediatamente después de que la PHA haya inspeccionado las unidades terminadas y haya determinado que las unidades se han completado de acuerdo con el AHAP, y el propietario proporcione toda la evidencia requerida de la finalización. En el caso de las viviendas rehabilitadas que se someterán a una actividad de desarrollo después de la ejecución del contrato de HAP, el contrato de HAP debe ejecutarse y entrar en vigor inmediatamente después de que todas las unidades de PBV propuestas se agreguen al contrato en este momento, incluidas las unidades que no cumplan con HQS o que se someterán a una actividad de desarrollo.

Política de ARHA

Para las viviendas existentes, el contrato HAP se ejecutará dentro de los 10 días hábiles posteriores a que la ARHA determine que todas las unidades pasan la inspección.

Para viviendas rehabilitadas o de nueva construcción, el contrato HAP se ejecutará dentro de los 10 días hábiles posteriores a que la ARHA determine que las unidades se han completado de acuerdo con el AHAP, que todas las unidades cumplen con los estándares de calidad de la vivienda y que el propietario ha presentado todas las pruebas requeridas de finalización.

Fecha de entrada en vigor del contrato HAP [24 CFR 983.204(d)]

La fecha de entrada en vigor del contrato HAP debe ser igual o posterior a la fecha de ejecución del contrato HAP. El contrato HAP debe ser efectivo antes de la fecha de vigencia del primer contrato de arrendamiento que cubra una unidad contractual ocupada por una familia asistida, y la PHA no puede pagar ningún pago de asistencia de vivienda al propietario hasta que el contrato HAP sea efectivo.

Término del contrato HAP [24 CFR 983.205, Aviso FR 1/18/17 y Aviso PIH 2017-21]

La PHA puede celebrar un contrato HAP con un propietario por un plazo inicial de no menos de un año y no más de 20 años para cada unidad de contrato. La duración del plazo del contrato HAP para cualquier unidad contractual no podrá ser inferior a un año ni superior a 20 años.

Política de ARHA

El término de todos los contratos PBV HAP se negociará con el propietario caso por caso.

La PHA y el propietario pueden acordar en cualquier momento antes del vencimiento del contrato HAP ejecutar una o más extensiones del plazo del contrato HAP, pero se aplican las siguientes condiciones:

- Cada prórroga que se otorgue deberá tener un plazo que no exceda de 20 años;
- En ningún momento el plazo total restante del contrato HAP, con prórrogas, podrá exceder de 40 años;
- Antes de acordar una extensión, la PHA debe determinar que la extensión es apropiada para continuar proporcionando viviendas asequibles para familias de bajos ingresos o para ampliar las oportunidades de vivienda; y
- Cada extensión debe estar en el formulario y sujeta a las condiciones prescritas por HUD en el momento de la extensión.

Política de ARHA

Al determinar si se extiende o no un contrato de PBV que expira, la ARHA considerará varios factores, que incluyen, entre otros:

El costo de la extensión del contrato y el monto de la autoridad presupuestaria disponible;

La condición de las unidades contractuales;

El historial del propietario de cumplimiento de las obligaciones en virtud del contrato HAP y los arrendamientos;

Si la ubicación de las unidades continúa apoyando los objetivos de desconcentración de la pobreza y ampliación de las oportunidades de vivienda; y

Si los fondos podrían utilizarse de manera más apropiada para la asistencia basada en los inquilinos.

17-V.C. RESCISIÓN DEL CONTRATO HAP

Rescisión por acuerdo entre la PHA y el propietario [24 CFR 983.206(e)]

La PHA y el propietario pueden acordar rescindir el contrato HAP antes de que finalice el plazo. Se requiere que el propietario notifique de acuerdo con 24 CFR 983.206 (a) antes de la terminación, y las familias deben recibir asistencia basada en el inquilino y pueden optar por permanecer en el proyecto.

Rescisión por parte de la PHA [24 CFR 983.205(c)]

El contrato HAP debe estipular que la PHA puede rescindir el contrato por fondos insuficientes, sujeto a los requisitos de HUD. La PHA tiene la opción de rescindir un contrato de PBV HAP basado en "fondos insuficientes" solo si:

- La PHA determina, de acuerdo con los requisitos de HUD, que carece de suficientes fondos de HAP (incluidas las reservas de HAP) para continuar realizando pagos de asistencia para la vivienda para todas las unidades de vales que actualmente están bajo un contrato de HAP;
- La PHA ha tomado medidas de ahorro de costos especificadas por HUD;
- La PHA notifica a HUD de su determinación y proporciona la información requerida por HUD; y
- HUD determina que la PHA carece de fondos suficientes y notifica a la PHA que puede terminar los contratos de HAP como resultado.

Si la PHA determina que el propietario ha incumplido el contrato HAP, la PHA puede ejercer cualquiera de sus derechos o recursos en virtud del contrato HAP, incluida, entre otras, la rescisión del contrato. Las disposiciones de 24 CFR 983.208 se aplican a los incumplimientos de contratos HAP que involucran el incumplimiento de los estándares de calidad de la vivienda. Para cualquier otra rescisión del contrato por incumplimiento, se aplica 24 CFR 983.206(b) sobre la prestación de asistencia basada en el inquilino.

No extensión por parte del propietario - Requisitos de notificación [24 CFR 983.206(a)]

No menos de un año antes de que termine el contrato de HAP, el propietario debe notificar a la PHA y a los inquilinos asistidos de la terminación. El aviso debe proporcionarse en la forma prescrita por HUD. El término *de terminación* para la aplicabilidad de este requisito de notificación significa el vencimiento del contrato HAP, la terminación del contrato HAP por acuerdo entre PHA y el propietario, o la negativa del propietario a renovar el contrato HAP.

Si el propietario no da aviso a tiempo, el propietario debe permitir que los inquilinos en unidades asistidas permanezcan en sus unidades durante el período de aviso requerido sin aumento en la parte del inquilino de su alquiler, y sin desalojo como resultado de la incapacidad del propietario para cobrar una mayor porción del inquilino del alquiler. Un propietario y la PHA pueden acordar renovar el contrato de rescisión por un período de tiempo suficiente para dar a los inquilinos un aviso con un año de anticipación bajo los términos que HUD pueda requerir.

Terminación por parte del propietario: reducción por debajo del alquiler contractual inicial [24 CFR 983.206(d)]

Si el monto del alquiler al propietario de cualquier unidad contractual, según se ajuste, se reduce por debajo del monto del alquiler inicial al propietario, el propietario puede rescindir el contrato HAP, previa notificación a la PHA no menos de 90 días calendario antes de la terminación planificada, y las familias deben recibir asistencia basada en el inquilino y pueden optar por permanecer en el proyecto. El propietario no está obligado a notificar con un año de antelación la rescisión del contrato HAP a la familia y a la PHA al rescindir el contrato HAP debido a una reducción del alquiler inferior al alquiler inicial al propietario.

Terminación o Vencimiento sin Extensiones – Provisión Requerida de Asistencia Basada en el Inquilino [24 CFR 983.206(b)]

A menos que ocurra una terminación o vencimiento sin extensión debido a una determinación de fondos insuficientes u otras circunstancias extraordinarias determinadas por HUD, al terminar o expirar el contrato, una familia que viva en la propiedad tiene derecho a recibir un cupón basado en el inquilino no menos de 60 días calendario antes de la terminación o vencimiento planificado del contrato PBV HAP. Sin embargo, la PHA no está obligada a emitir un vale a la familia si la PHA le ha ofrecido a la familia una opción de vivienda alternativa (por ejemplo, una unidad asistida en otro proyecto de PBV), y la familia elige aceptar la opción de vivienda alternativa en lugar del vale.

La asistencia basada en el inquilino no comenzaría hasta que finalice el período de notificación requerido por el propietario. La PHA debe proporcionar a la familia un vale y la PHA y el propietario también deben darle a la familia la opción de permanecer en su unidad con asistencia basada en el inquilino de HCV, sujeto a lo siguiente:

- La unidad debe cumplir con los estándares de calidad de la vivienda;
- La PHA debe determinar o haber determinado que el alquiler de la unidad es razonable;
- La familia debe pagar su parte requerida del alquiler y el monto, si lo hubiera, por el cual el alquiler de la unidad (incluido el monto permitido para los servicios públicos basados en el inquilino) excede el estándar de pago aplicable (no se aplica la limitación en 24 CFR 982.508 con respecto a la participación familiar máxima en la ocupación inicial); y

- El propietario no puede negarse a arrendar inicialmente una unidad en el proyecto a una familia que elija usar su asistencia basada en el inquilino para permanecer en el mismo proyecto, excepto cuando el propietario utilizará la unidad para un propósito que no sea una unidad de alquiler residencial. El propietario no podrá poner fin posteriormente al arrendamiento de dicha familia, salvo por los siguientes motivos:
 - Los motivos de 24 CFR 982.310, excepto los párrafos 24 CFR 982.310(d)(1)(iii) y (iv);
 - El deseo del propietario de usar la unidad para un propósito que no sea una unidad residencial de alquiler; y
 - El deseo del propietario de renovar la unidad, sujeto a lo siguiente:
 - El propietario debe considerar si existe una alternativa razonable a la terminación del contrato de arrendamiento. Si existe una alternativa razonable, el propietario no debe rescindir el contrato de arrendamiento. El propietario debe considerar las siguientes alternativas:
 - Completar las renovaciones sin que la familia desocupe la unidad, si las renovaciones se pueden completar de una manera que no resulte en condiciones que amenacen la vida, no resulte en deficiencias bajo los estándares de calidad de la vivienda que no se corrijan dentro de los 30 días, y sea de mutuo acuerdo para el propietario y la familia; y
 - Reubicar temporalmente a la familia para completar las renovaciones, si la reubicación y las renovaciones pueden completarse dentro de un solo mes calendario (comenzando no antes del primer día de un mes y terminando a más tardar el último día del mismo mes) y la familia puede ser reubicada en un lugar y de una manera mutuamente aceptable para el propietario y la familia;
 - Si el propietario rescinde el contrato de arrendamiento para la renovación, el propietario debe hacer todos los esfuerzos razonables para poner a disposición y arrendar a la familia otra unidad dentro del proyecto que cumpla con los requisitos del programa de vales basados en el inquilino; y
 - Si no hay otra unidad dentro del proyecto disponible para que la familia arriende durante el período de renovación o si la familia decide mudarse del proyecto durante el período de renovación, el propietario debe hacer todos los esfuerzos razonables para poner a disposición y arrendar a la familia una unidad dentro del proyecto una vez finalizadas las renovaciones.

La familia tiene derecho a permanecer en el proyecto siempre y cuando las unidades se utilicen para viviendas de alquiler y sean elegibles para la asistencia de HCV. Las familias que reciben un vale para inquilinos al vencimiento o terminación del contrato de PBV HAP no son nuevas admisiones al programa basado en inquilinos de PHA HCV y no están sujetas a requisitos de elegibilidad de ingresos ni a ningún otro requisito de admisión. Si la familia decide permanecer en su unidad con asistencia basada en el inquilino, la familia puede hacerlo independientemente de si la parte familiar excedería inicialmente el 40 por ciento del ingreso mensual ajustado de la familia.

El vale emitido a la familia es el vale adjunto a su unidad en virtud del contrato de PBV que expira o termina. En consecuencia, si la familia desocupa la unidad contractual después de la

emisión del vale basado en el inquilino y antes de la fecha de terminación o vencimiento del contrato, la PHA debe eliminar la unidad del contrato HAP de PBV en el momento en que la familia desocupe la unidad. El contrato de HAP de PBV debe estipular que, si las unidades continúan siendo utilizadas para viviendas de alquiler después de la terminación o vencimiento sin extensión de un contrato de HAP de PBV, cada familia asistida puede optar por usar su asistencia basada en el inquilino para permanecer en el mismo proyecto.

Remedios para las deficiencias de los estándares de calidad de la vivienda [24 CFR 983.208]

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP ejecutados o renovados el 5 de junio de 2024 o antes:

La PHA no puede hacer ningún pago de HAP al propietario por una unidad contractual durante ningún período en el que la unidad no cumpla con los estándares de calidad de la vivienda. Si la PHA determina que un contrato no cumple con los estándares de calidad de la vivienda, la PHA puede ejercer cualquiera de sus recursos bajo el contrato HAP, para cualquiera o todas las unidades del contrato. Los recursos disponibles incluyen la terminación de los pagos de asistencia para la vivienda, la reducción o reducción de los pagos de asistencia para la vivienda, la reducción de las unidades del contrato y la terminación del contrato HAP.

Política de ARHA

La ARHA reducirá y rescindiré los contratos de PBV HAP por incumplimiento de los estándares de calidad de la vivienda de acuerdo con las políticas utilizadas en el programa de vales basados en inquilinos. Estas políticas están contenidas en la Sección 8-II.G., Aplicación del Cumplimiento del Propietario.

Lo siguiente es aplicable a los contratos HAP ejecutados o renovados el 6 de junio de 2024 o posteriormente.

Aplicación de las normas de calidad de la vivienda [24 CFR 983.208(b)]

La PHA debe hacer cumplir enérgicamente la obligación del propietario de mantener las unidades contractuales de acuerdo con los estándares de calidad de la vivienda. Si el propietario no mantiene la unidad de vivienda de acuerdo con los estándares de calidad de la vivienda, la PHA debe tomar medidas de cumplimiento. La unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda si:

- La PHA u otro inspector autorizado por el gobierno estatal o local determina que la unidad tiene deficiencias en los estándares de calidad de la vivienda con base en una inspección;
- La agencia o el inspector notifica al propietario por escrito de las deficiencias de los estándares de calidad de la vivienda; y
- Las deficiencias no se subsanan en los siguientes plazos:
 - En el caso de deficiencias que pongan en peligro la vida, el propietario debe corregir la deficiencia dentro de las 24 horas posteriores a la notificación;
 - Para otras deficiencias, el propietario debe corregir la deficiencia dentro de los 30 días calendario posteriores a la notificación (o cualquier extensión razonable aprobada por la PHA).

En el caso de una deficiencia en los estándares de calidad de la vivienda que la PHA determine que es causada por el inquilino, cualquier miembro del hogar o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, aparte de cualquier daño resultante del uso ordinario, la PHA puede renunciar a la responsabilidad del propietario de remediar la violación. Los pagos de asistencia para la vivienda al propietario no pueden ser retenidos o disminuidos si se ha renunciado a la responsabilidad del propietario. Sin embargo, la PHA puede terminar la asistencia a una familia debido a una violación de los estándares de calidad de la vivienda más allá de los daños resultantes del uso ordinario causados por cualquier miembro del hogar o cualquier invitado u

otra persona bajo el control del inquilino, lo que puede resultar en la eliminación de la unidad del contrato HAP.

Política de ARHA

La ARHA renunciará a la responsabilidad del propietario por las deficiencias de los estándares de calidad de la vivienda que se haya determinado que han sido causadas por el inquilino, cualquier miembro del hogar o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, en la medida en que el inquilino pueda ser considerado responsable de garantizar que se corrijan las deficiencias: el inquilino debe tomar todas las medidas necesarias permitidas por el contrato de arrendamiento y las leyes estatales y locales para remediar la deficiencia. Esto puede incluir pagar al propietario el costo de las reparaciones necesarias de acuerdo con el contrato de arrendamiento.

En el caso de una deficiencia en los estándares de calidad de la vivienda causada por un incendio, un desastre natural o circunstancias extraordinarias similares, la PHA puede permitir que el propietario realice una mejora sustancial de acuerdo con 24 CFR 983.212. Sin embargo, mientras la unidad del contrato con deficiencias esté ocupada, la PHA debe retener o reducir los pagos de asistencia para la vivienda y eliminar las unidades o rescindir el contrato HAP como se describe en esta sección.

En el caso de un proyecto que se encuentra en actividad de desarrollo después de la ejecución del contrato HAP, los recursos de 24 CFR 983.208(d) no se aplican a las unidades designadas como no disponibles para ser ocupadas durante el período de actividad de desarrollo de acuerdo con la cláusula adicional. Sin embargo, en el caso de cualquier unidad de contrato con deficiencias que esté ocupada, la PHA debe retener o reducir los pagos de asistencia para la vivienda y eliminar las unidades o rescindir el contrato de HAP como se describe en esta sección.

Obligación familiar [24 CFR 983.208(c)]

La familia puede ser considerada responsable de un incumplimiento de las normas de calidad de la vivienda causado por cualquiera de los siguientes motivos:

- Servicios públicos pagados por el inquilino que no están en servicio;
- Falta de suministro o mantenimiento de los electrodomésticos propiedad de la familia; y
- Daños a la unidad de vivienda o a las instalaciones causados por un miembro del hogar o un invitado más allá del desgaste normal.

Política de ARHA

Los daños más allá del desgaste ordinario se considerarán daños que podrían evaluarse contra el depósito de seguridad según la ley estatal o en la práctica judicial.

Si la PHA ha renunciado a la responsabilidad del propietario de remediar la violación, se aplica lo siguiente:

- Si el incumplimiento de los estándares de calidad de la vivienda causado por la familia pone en peligro la vida, la familia debe tomar todas las medidas permitidas por el contrato de arrendamiento y las leyes estatales y locales para garantizar que la deficiencia se corrija dentro de las 24 horas posteriores a la notificación.
- Para otras deficiencias causadas por la familia, la familia debe tomar todas las medidas permitidas por el contrato de arrendamiento y las leyes estatales y locales para garantizar que la deficiencia se corrija dentro de los 30 días calendario posteriores a la notificación (o cualquier extensión aprobada por la PHA).

Si la familia ha causado una violación de los estándares de calidad de la vivienda, la PHA debe tomar medidas rápidas y enérgicas para hacer cumplir las obligaciones familiares. La PHA puede dar por terminada la asistencia para la familia de acuerdo con 24 CFR 982.552.

Recursos de la PHA [24 CFR 983.208(d)]

Los recursos que se enumeran a continuación se aplican cuando se identifican deficiencias en los estándares de calidad de la vivienda como resultado de una inspección que no sea una inspección de preselección, inicial o de rotación. La PHA debe identificar en su plan administrativo las condiciones bajo las cuales retendrá el HAP y las condiciones bajo las cuales reducirá el HAP o terminará el contrato de HAP para unidades que no sean la unidad con deficiencias en los estándares de calidad de la vivienda.

Política de ARHA

El propietario y la familia serán notificados por escrito de los resultados de todas las inspecciones. Cuando una inspección identifica fallas en los estándares de calidad de la vivienda, la ARHA determinará (1) si la falla es o no una condición potencialmente mortal y (2) si la familia o el propietario son responsables.

La ARHA no retendrá los pagos de asistencia previa notificación al propietario de las deficiencias.

Cuando se identifiquen condiciones que pongan en peligro la vida, la ARHA notificará inmediatamente a ambas partes por teléfono o correo electrónico. El aviso especificará quién es responsable de corregir la infracción. Las acciones correctivas deben tomarse dentro de las 24 horas posteriores a la notificación de la ARHA.

Cuando se identifican fallas que no ponen en peligro la vida, la ARHA enviará al propietario y a la familia una notificación por escrito de los resultados de la inspección dentro de los cinco días hábiles posteriores a la inspección. La notificación por escrito especificará quién es responsable de corregir la violación y el plazo dentro del cual se debe corregir la falla. Por lo general, no se permitirán más de 30 días para la corrección.

Si el propietario es responsable de corregir la deficiencia, el aviso de resultados de la inspección informará al propietario que si las condiciones que amenazan la vida no se corrigen dentro de las 24 horas, y las condiciones que no amenazan la vida no se corrigen dentro del plazo especificado (o cualquier extensión aprobada por ARHA), el HAP del propietario se reducirá.

Del mismo modo, si la familia es responsable de corregir la deficiencia, el aviso informará a la familia que si las correcciones no se realizan dentro del plazo especificado (o cualquier extensión aprobada por ARHA, si corresponde), la asistencia de la familia se terminará de acuerdo con la política de ARHA (consulte el Capítulo 12).

Retención de HAP [24 CFR 983.208(d)(1)]

Una PHA puede retener los pagos de asistencia para las unidades que tienen deficiencias en los estándares de calidad de la vivienda una vez que la PHA haya notificado al propietario por escrito de las deficiencias. El plan administrativo de la PHA debe identificar las condiciones bajo las cuales la PHA retendrá el HAP. En este caso, si la unidad se pone en conformidad durante el período de subsanación aplicable, la PHA reanuda los pagos de asistencia y proporciona pagos de asistencia para cubrir el período de tiempo durante el cual se retuvieron los pagos.

Política de ARHA

La ARHA no retendrá los pagos de asistencia previa notificación al propietario de las deficiencias.

Reducción de HAP [24 CFR 983.208(d)(2)]

La PHA debe reducir el HAP, incluidas las cantidades que se habían retenido, si el propietario no realiza las reparaciones dentro del período de subsanación aplicable. La PHA puede optar por reducir los pagos de todas las unidades cubiertas por el contrato HAP debido al incumplimiento de una unidad contractual con los estándares de calidad de la vivienda, incluso si algunas de las unidades del contrato continúan cumpliendo con los estándares de calidad de la vivienda. En este caso, la PHA debe notificar a la familia y al propietario que está disminuyendo los pagos y, si la unidad no cumple con los estándares de calidad de la vivienda dentro de los 60 días (o un período razonablemente más largo establecido por la PHA), la PHA terminará el contrato HAP o eliminará la unidad con deficiencias del contrato HAP. y cualquier familia que resida en una unidad que no cumpla con los estándares de calidad de la vivienda tendrá que mudarse si la familia desea recibir asistencia continua.

El propietario no puede terminar el arrendamiento de ninguna familia debido a la retención o reducción de la asistencia.

Política de ARHA

La ARHA hará que todas las reducciones de HAP entren en vigencia el primer día del mes siguiente al vencimiento del período de corrección especificado por la ARHA (incluida cualquier extensión).

La ARHA reducirá los pagos solo para aquellas unidades contratadas que no cumplan con los estándares de calidad de la vivienda.

La ARHA inspeccionará las unidades reducidas dentro de los cinco días hábiles posteriores a la notificación del propietario de que el trabajo se ha completado. El pago se reanudará a partir del día en que la unidad pase la inspección.

Durante cualquier período de reducción, la familia sigue siendo responsable de su parte del alquiler.

Falta de reparación

Si un propietario no realiza las reparaciones requeridas dentro de los 60 días (o un período razonablemente más largo establecido por la PHA) a partir de la notificación de reducción, la PHA debe eliminar la unidad del contrato HAP o rescindir el contrato HAP en su totalidad. La PHA debe emitir a la familia cuya unidad será removida o a todas las familias que residen en unidades contractuales, si la PHA está terminando el contrato HAP, un vale basado en el inquilino para mudarse al menos 30 días antes de la remoción de la unidad del contrato HAP o la terminación del contrato HAP. Una familia puede optar por permanecer en el proyecto si el proyecto contiene una unidad que cumple con los requisitos de esa sección, con prioridad dada a las familias que permanecerán en la misma unidad si no hay suficientes unidades disponibles para acomodar a todas las familias que deseen permanecer. La PHA debe otorgar a cualquier familia que resida en una unidad que se haya eliminado del contrato de HAP o para la cual el contrato de HAP se haya rescindido debido a la falta de corrección de las deficiencias de los estándares de calidad de la vivienda, al menos 90 días o un período más largo que la PHA determine que es razonablemente necesario después de la terminación del contrato de HAP o la eliminación de la unidad del contrato de HAP para arrendar una unidad con asistencia basada en el inquilino.

Política de ARHA

La ARHA emitirá un vale a una familia cuyo contrato de HAP se rescinde debido a que un propietario no realizó las reparaciones requeridas dentro del plazo requerido un vale a más tardar 30 días antes de la terminación del contrato de HAP. El plazo inicial del bono será de 120 días naturales. No se requiere información para estas familias.

Para recibir asistencia basada en el inquilino bajo el programa HCV, la familia debe presentar una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento y el contrato de arrendamiento propuesto dentro del período de 120 días, a menos que la ARHA otorgue una extensión. La ARHA seguirá las políticas establecidas en el Capítulo 5 sobre la extensión y el vencimiento de los vales.

Oferta de Vivienda Pública [24 CFR 983.208(d)(6)(ii)]

Si la familia no puede arrendar una nueva unidad dentro del plazo del vale, y la PHA posee u opera vivienda pública, la PHA debe ofrecer y, si se acepta, proporcionar a la familia una preferencia de selección para una unidad de vivienda pública de tamaño apropiado que esté disponible para ocupar por primera vez después de que expire el período de tiempo.

Política de ARHA

La ARHA opera un programa de vivienda pública y proporcionará una preferencia para las familias de PBV cuyas unidades se están retirando del contrato de HAP o cuyo contrato de HAP se está terminando debido a que un propietario no realizó las reparaciones requeridas dentro del plazo requerido, y que no pudo arrendar una nueva unidad dentro del plazo del vale.

Treinta días antes de la fecha de vencimiento del vale, la ARHA proporcionará una notificación por escrito a la familia indicando que la ARHA proporciona dicha preferencia y proporcionando una estimación de la disponibilidad para la unidad de vivienda pública del tamaño adecuado.

Asistencia para la reubicación [24 CFR 983.208(d)(6)(iii)]

Las PHA pueden ayudar a las familias que se reubican debido a la terminación del contrato HAP como resultado de que el propietario no realizó las reparaciones requeridas dentro del plazo requerido para encontrar una nueva unidad, incluido el uso de hasta dos meses de los pagos de asistencia retenidos y disminuidos para los costos directamente asociados con la reubicación a una nueva unidad, incluyendo depósitos de seguridad, costos de vivienda temporal u otros costos razonables de mudanza según lo determine la PHA en función de su localidad.

Si la PHA utiliza pagos retenidos y disminuidos para ayudar con los costos de reubicación, la PHA debe proporcionar asistencia con el depósito de seguridad a la familia según sea necesario. La PHA debe ayudar a las familias con discapacidades a localizar las unidades accesibles disponibles de acuerdo con 24 CFR 8.28 (a)(3). Si la familia recibe asistencia de depósito de seguridad de la PHA para la nueva unidad, la PHA puede exigir que la familia remita el depósito de seguridad devuelto por el propietario de la nueva unidad en el momento en que se termine el contrato de arrendamiento, hasta el monto del depósito de seguridad proporcionado por la PHA para esa unidad.

Política de ARHA

La ARHA ayudará a las familias con discapacidades a ubicar las unidades accesibles disponibles de acuerdo con los requisitos del programa.

La ARHA utilizará hasta dos meses de pago retenido y disminuido para ayudar con cualquier depósito de seguridad requerido en la nueva unidad. Los fondos no se utilizarán para ninguna otra asistencia de reubicación.

Si la familia recibe un reembolso de un depósito de seguridad para la nueva unidad, la ARHA no requerirá que se remita ninguna cantidad a la ARHA.

17-V.D. ENMIENDAS AL CONTRATO HAP PARA AGREGAR O SUSTITUIR UNIDADES [24 CFR 983.207]

A discreción de la PHA, la PHA y el propietario pueden ejecutar una enmienda al contrato HAP para sustituir una unidad diferente con el mismo número de habitaciones en el mismo proyecto por una unidad contractual previamente cubierta o para agregar unidades contractuales adicionales al contrato HAP existente sin una nueva selección de propuestas.

Las unidades propuestas sustituidas o añadidas pueden estar vacantes u ocupadas (sujeto a los requisitos de 24 CFR 983.207(c) que se describen a continuación). Antes de que pueda tener lugar cualquier sustitución o adición:

- Las unidades deben cumplir con los estándares de calidad de la vivienda;
- El alquiler al propietario debe ser razonable; y
- Debe cumplirse una de las siguientes condiciones:
 - Las unidades existían en el momento de la ejecución del contrato HAP; o
 - En el caso de un proyecto completado en etapas, las unidades existían en el momento de la aceptación de PHA de las últimas unidades terminadas; o
 - Una unidad, espacio de oficina o área común dentro del interior de un edificio que contiene unidades contractuales existían en el momento descrito anteriormente, según corresponda, y se reconfigura sin afectar la envolvente del edificio, sujeto a 24 CFR 983.207(d), en una o más unidades para agregar o sustituir.

La PHA debe describir en el plan administrativo las circunstancias bajo las cuales agregará o sustituirá unidades contractuales, y cómo esas circunstancias apoyan los objetivos del programa PBV.

Política de ARHA

La ARHA agregará unidades al contrato caso por caso para garantizar la disponibilidad de viviendas asequibles, siempre y cuando la adición de unidades no exceda los límites permitidos del proyecto.

Adición de Unidades de Contrato [24 CFR 983.207(b)]

Antes de agregar cualquier unidad contractual, las unidades deben cumplir con los estándares de calidad de la vivienda y el alquiler al propietario debe ser razonable. Sin embargo, las unidades de PBV adicionales todavía están sujetas al límite del programa PBV y al límite del proyecto. Sin embargo, las unidades agregadas que califican para una exclusión del límite del programa (como se describe en 24 CFR 983.59) o una excepción o exclusión del límite del proyecto (como se describe en 24 FR 983.54(c) y 24 CFR 983.59, respectivamente) no cuentan para dichos límites.

Sustitución o adición de unidades ocupadas [24 CFR 983.207(c)]

La PHA puede colocar unidades ocupadas en el contrato HAP sujeto a lo siguiente:

- La familia que ocupa la unidad debe ser elegible para recibir asistencia;
- La unidad debe ser apropiada para el tamaño de la familia que la ocupa según las normas de subsidio de la PHA;
- La familia debe ser seleccionada de la lista de espera de acuerdo con las políticas de selección aplicables; y
- La unidad puede estar ocupada por una familia que fue asistida con un vale basado en el inquilino inmediatamente antes de que la unidad se colocara en el contrato PBV HAP. El contrato HAP basado en el inquilino para la unidad debe terminarse antes de que la unidad pueda ser colocada bajo el contrato HAP PBV. La familia que ocupa la unidad no es una nueva admisión al programa de vales.
 - Si la familia se encuentra en el plazo inicial del contrato de arrendamiento basado en el inquilino, la familia acordó rescindir mutuamente el contrato de arrendamiento basado en el inquilino con el propietario y celebrar un contrato de arrendamiento PBV.
 - Si el plazo inicial del contrato de arrendamiento basado en el inquilino ha pasado o el final de ese plazo coincide con el momento en que la unidad se colocará en el contrato PBV HAP, tras la decisión del propietario de no renovar el contrato de arrendamiento basado en el inquilino o de rescindir el contrato de arrendamiento basado en el inquilino de acuerdo con 24 CFR 982.308 o 982.310, respectivamente, la familia acordó renunciar al vale basado en el inquilino y celebrar un contrato de arrendamiento de PBV.

17-V.E. AÑO DEL CONTRATO, ANIVERSARIO Y FECHAS DE VENCIMIENTO [24 CFR 983.207(b)(2) y (g) y 983.302(e)]

El año del contrato HAP es el período de 12 meses calendario anteriores a cada aniversario anual del contrato HAP durante el plazo del contrato HAP. El año inicial del contrato se calcula a partir del primer día del primer mes natural del plazo del contrato HAP.

El aniversario anual del contrato HAP es el primer día del primer mes calendario después del final del año contractual anterior.

Hay una única fecha de vencimiento y aniversario anual para todas las unidades en virtud de un contrato HAP en particular, incluso en los casos en que las unidades del contrato se colocan bajo el contrato HAP en etapas (en diferentes fechas) o las unidades se agregan por enmienda. Las fechas de aniversario y vencimiento de todas las unidades coinciden con las fechas de las unidades contractuales que se colocaron originalmente bajo contrato.

17-V.F. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO BAJO EL CONTRATO HAP [24 CFR 983.210]

Cuando el propietario ejecuta el contrato HAP, el propietario certifica que en dicha ejecución y en todo momento durante la vigencia del contrato HAP:

- El propietario mantiene las instalaciones y las unidades contratadas de acuerdo con los estándares de calidad de la vivienda;
- El propietario proporciona todos los servicios, mantenimiento, equipos y servicios públicos según lo acordado en el contrato HAP y los contratos de arrendamiento;
- Cada unidad de contrato por la cual el propietario recibe HAP se arrienda a una familia elegible referida por la PHA o seleccionada de la lista de espera mantenida por el propietario, y el contrato de arrendamiento está de acuerdo con el contrato de HAP y los requisitos de HUD;
- Según el leal saber y entender del propietario, la familia reside en la unidad contractual por la que el propietario recibe HAP, y la unidad es la única residencia de la familia;
- El propietario (incluido un mandante u otra parte interesada) no es el cónyuge, padre, hijo, abuelo, nieto, hermana o hermano de ningún miembro de una familia que resida en una unidad contractual (a menos que sea necesario como una adaptación razonable);
- El monto del HAP que recibe el propietario es correcto según el contrato HAP;
- El alquiler de las unidades contractuales no excede los alquileres cobrados por el propietario por unidades comparables sin asistencia;
- A excepción del HAP y el alquiler del inquilino, el propietario no ha recibido ni recibirá ningún otro pago o contraprestación por el alquiler de la unidad contractual;
- La familia no es propietaria ni tiene ningún interés en la unidad contractual (no se aplica a la membresía de la familia en una cooperativa); y
- El trabajo de reparación en el proyecto seleccionado como un proyecto existente que se realice después de la ejecución de HAP dentro del período posterior a la ejecución especificado por HUD puede constituir una actividad de desarrollo, y si se determina que es una actividad de desarrollo, el trabajo de reparación realizado deberá cumplir con los requisitos salariales de Davis-Bacon.

PARTE VI: SELECCIÓN DE LOS PARTICIPANTES DEL PROGRAMA PBV

17-VI.A. DESCRIPCIÓN GENERAL

Muchas de las disposiciones de las regulaciones de vales basados en inquilinos [24 CFR 982] también se aplican al programa PBV. Esto incluye requisitos relacionados con la determinación de la elegibilidad y la selección de solicitantes de la lista de espera. Incluso con estas similitudes, hay requisitos que son exclusivos del programa PBV. Esta parte describe los requisitos y políticas relacionados con la elegibilidad y admisión al programa PBV.

17-VI.B. ELEGIBILIDAD PARA LA ASISTENCIA DE PBV [24 CFR 983.251(a) y (b)]

La PHA puede seleccionar familias para el programa PBV de aquellas que participan en el programa de vales basados en inquilinos de la PHA y de aquellas que han solicitado la admisión al programa de vales. Para los participantes de vales, la elegibilidad se determinó en la admisión original al programa de vales y no es necesario volver a determinarla al comienzo de la asistencia de PBV. Para todos los demás, la elegibilidad para la admisión debe determinarse al comienzo de la asistencia de PBV utilizando la información recibida y verificada por la PHA dentro de un período de 60 días antes del comienzo de la asistencia de PBV. Para todas las familias, la PHA debe determinar que el pago total del inquilino para la familia es menor que el alquiler bruto, de modo que la unidad sea elegible para un HAP mensual.

Los solicitantes de asistencia de PBV deben cumplir con los mismos requisitos de elegibilidad que los solicitantes del programa de vales basados en inquilinos. Los solicitantes deben calificar como una familia según la definición de HUD y la PHA, tener ingresos iguales o inferiores a los límites de ingresos especificados por HUD y calificar sobre la base de la ciudadanía o el estado migratorio elegible de los miembros de la familia [24 CFR 982.201(a) y 24 CFR 983.2(a)]. Además, la familia solicitante debe proporcionar información de seguridad social de los miembros de la familia [24 CFR 5.216 y 5.218] y dar su consentimiento para que la PHA recopile y use información familiar con respecto a los ingresos, gastos y composición familiar [24 CFR 5.230]. La PHA también puede no aprobar un arrendamiento si el propietario (incluido un principal u otra parte interesada) de la unidad es el padre, hijo, abuelo, nieto, hermana o hermano de cualquier miembro de la familia, a menos que sea necesario como una adaptación razonable. Una familia solicitante también debe cumplir con los requisitos de HUD relacionados con actividades delictivas actuales o pasadas.

Política de ARHA

La ARHA determinará la elegibilidad de una familia solicitante para el programa PBV de acuerdo con las políticas del Capítulo 3.

Familias en el lugar [24 CFR 983.251(b)]

Una familia que reside en una unidad de contrato propuesta en la fecha de propuesta o selección del proyecto se considera una *familia en el lugar*. Si se determina que una familia en el lugar es elegible antes de la colocación de la unidad familiar en el contrato HAP, la familia en el lugar debe ser colocada en la lista de espera de la PHA (si la familia aún no está en la lista). Una vez que se determina la elegibilidad continua de la familia (la PHA puede negar asistencia a una familia en el lugar por los motivos especificados en 24 CFR 982.552 y 982.553), se le debe dar a la familia una preferencia de selección absoluta y la PHA debe referir a las familias al propietario del proyecto correspondiente para una unidad de PBV de tamaño adecuado en el proyecto específico. La admisión de familias elegibles en el lugar no está sujeta a los requisitos de focalización de ingresos.

Durante el plazo inicial del contrato de arrendamiento bajo el arrendamiento basado en el inquilino, una familia de vales basada en el inquilino puede acordar, pero no está obligada, a rescindir mutuamente el contrato de arrendamiento con el propietario y celebrar un contrato de arrendamiento y arrendamiento bajo el programa PBV. Si la familia opta por continuar con el arrendamiento asistido basado en el inquilino, es posible que la unidad no se agregue al contrato PBV HAP. El propietario no puede rescindir el contrato de arrendamiento por otra causa justificada durante el plazo inicial, a menos que el propietario esté terminando el arrendamiento debido a algo que la familia hizo o dejó de hacer de acuerdo con 24 CFR 982.310 (d) (2). El propietario tiene expresamente prohibido rescindir el contrato de arrendamiento durante el plazo inicial del contrato de arrendamiento por falta de aceptación de la oferta de un nuevo contrato de arrendamiento o revisión, o por una razón comercial o económica.

Si, después del plazo inicial, el propietario decide no renovar el contrato de arrendamiento o rescinde el contrato de arrendamiento por otra causa justificada (según se define en 24 CFR 982.310(d)) para terminar el arrendamiento asistido basado en el inquilino, se requeriría que la familia se mude con asistencia continua basada en el inquilino o renuncie al vale basado en el inquilino y celebre un nuevo contrato de arrendamiento para recibir asistencia de PBV para permanecer en la unidad.

17-VLC. ORGANIZACIÓN DE LA LISTA DE ESPERA [24 CFR 983.251(c)]

Los solicitantes que ocuparán unidades con asistencia de PBV deben ser seleccionados de la lista de espera para el programa de PBV. La PHA o el propietario (según corresponda) puede establecer criterios de selección o preferencias para la ocupación de unidades PBV particulares. La PHA puede colocar a las familias referidas por el propietario del PBV en su lista de espera de PBV. La APS debe establecer en el plan administrativo las opciones que utilizará para estructurar la lista de espera de PBV. La PHA puede:

- Utilice una lista de espera separada y central compuesta por más de uno o todos los proyectos de PBV;
- Utilice la misma lista de espera para los proyectos basados en inquilinos y para algunos o todos los proyectos de PBV;
- Utilice una lista de espera separada para unidades de PBV en proyectos o edificios individuales (o para conjuntos de dichas unidades) (que puede usarse en combinación con cualquiera de las opciones anteriores y puede ser mantenida por el propietario); o
- Fusionar la lista de espera de PBV con una lista de espera para otros programas de vivienda asistida ofrecidos por la PHA.

Si la PHA opta por ofrecer una lista de espera separada para la asistencia de PBV, la PHA debe ofrecer colocar a los solicitantes que figuran en la lista de espera basada en el inquilino en la lista de espera para la asistencia de PBV. El PHA debe especificar el nombre de los proyectos de PBV en su plan administrativo.

Política de ARHA

La ARHA, caso por caso, puede establecer y administrar listas de espera separadas para proyectos o edificios individuales que reciben asistencia de PBV.

Si bien el propietario mantendrá algunas listas de espera como se describe a continuación, la ARHA mantendrá listas de espera para los siguientes proyectos de PBV:

Plaza del Parque

Plaza de Sajonia

James Bland I y II

James Bland V

Antiguo Dominio

Preferencias de la lista de espera de la PHA [24 CFR 983.251(c)(3)]

La PHA puede establecer en su plan administrativo cualquier preferencia para la ocupación de unidades particulares, incluyendo el nombre de los proyectos y las preferencias específicas que van a ser utilizadas por el proyecto. También se pueden establecer criterios para la ocupación de las unidades (por ejemplo, familias de ancianos), sin embargo, la selección de las familias debe hacerse a través de la preferencia de admisión. La PHA puede utilizar las mismas preferencias de selección que se utilizan para el programa de vales basado en el inquilino, establecer criterios de selección o preferencias para el programa PBV en su conjunto, o para la ocupación de desarrollos

o unidades particulares de PBV. La PHA debe proporcionar una preferencia de selección absoluta para las familias elegibles en el lugar como se describe en la Sección 17-VI.B. anterior. Tanto para las unidades exceptuadas como para las unidades bajo el límite del programa aumentado, 24 CFR 983.262 (b) (2) requiere que la PHA seleccione familias de la lista de espera a través de una preferencia de admisión para estos tipos de unidades.

Política de ARHA

La ARHA ofrecerá preferencias de lista de espera para las listas de espera mantenidas por la ARHA. La ARHA no ofrecerá ninguna preferencia adicional para el programa PBV o para proyectos o unidades particulares de PBV.

La ARHA utilizará las mismas preferencias de selección que se utilizan para el programa de vales basado en el inquilino, para establecer criterios de selección o preferencias para el programa RAD PBV en su conjunto, o para la ocupación de desarrollos o unidades RAD PBV particulares. Consulte el Capítulo 4 Lista de espera para conocer las preferencias.

17-VLD. LISTAS DE ESPERA MANTENIDAS POR EL PROPIETARIO [24 CFR 983.251(c)(7)]

Cuando la PHA utiliza listas de espera separadas para proyectos o edificios individuales, la PHA puede establecer en el plan administrativo que los propietarios mantendrán las listas de espera.

Todos los requisitos de administración de la lista de espera de HCV que se aplican al programa PBV también se aplican a las listas de espera mantenidas por el propietario [24 CFR parte 982, subparte E, aparte de 24 CFR 982.201(e), 982.202(b)(2) y 982.204(d)].

Bajo una lista de espera mantenida por el propietario, el propietario es responsable de llevar a cabo responsabilidades que incluyen, entre otras:

- Procesamiento de cambios en la información del solicitante;
- Eliminar el nombre de un solicitante de la lista de espera;
- Apertura y cierre de la lista de espera;
 - Si la lista de espera mantenida por el propietario está abierta y se necesitan solicitantes adicionales para llenar las unidades vacantes, el propietario debe dar aviso público de acuerdo con los requisitos de 24 CFR 982.206 y la política de la lista de espera del propietario.
- Mantener registros completos y precisos como se describe en 24 CFR 982.158; y
- Dar a la PHA, al HUD y al Contralor General acceso completo y gratuito a sus oficinas y registros relacionados con la administración de listas de espera, como se describe en 24 CFR 982.158(c).

Los solicitantes que ya están en la lista de espera de la PHA (incluida la lista de espera basada en inquilinos) deben poder colocar sus nombres en las listas de espera del proyecto.

Los solicitantes pueden presentar su solicitud directamente en el proyecto, o el solicitante puede solicitar que la PHA remita al solicitante al propietario para que lo coloque en la lista de espera del proyecto. La PHA debe revelar al solicitante todos los proyectos de PBV disponibles para el solicitante, incluida la información de contacto de los proyectos y otra información básica sobre el proyecto.

Política de ARHA

La ARHA no permitirá ninguna lista de espera mantenida por el propietario. La ARHA operará todas las listas de espera.

Preferencias de la lista de espera mantenida por el propietario [24 CFR 983.251(c)(7)(ii)]

Para cualquier lista de espera mantenida por el propietario, el propietario no puede dar preferencias de selección a las familias sin la aprobación previa de la PHA. La PHA revisará y aprobará las preferencias de los propietarios como parte de su proceso de aprobación de la política de lista de espera de propietarios. Todas las preferencias del propietario deben ser coherentes con el plan PHA. Si corresponde, el propietario debe dar una preferencia absoluta a las familias elegibles que residen en una unidad de contrato de PBV propuesta en la fecha en que la propuesta o el proyecto es seleccionado por la PHA ("familias en el lugar") de acuerdo con 24 CFR 983.251 (b).

Si el proyecto ofrece servicios para un tipo particular de discapacidad, se debe proporcionar la preferencia del propietario a todos los solicitantes que califiquen para los servicios voluntarios ofrecidos junto con las unidades asistidas y no puede exigir a las familias que acepten los servicios particulares ofrecidos en el proyecto ni exigir a las familias que proporcionen sus propios servicios equivalentes si rechazan los servicios del proyecto. El propietario no puede conceder una preferencia para personas con discapacidades específicas. Al publicitar el proyecto, el propietario puede publicitar el proyecto como ofreciendo servicios para un tipo particular de discapacidad; Sin embargo, se debe dar preferencia a todos los solicitantes que reúnan los requisitos para los servicios voluntarios ofrecidos en conjunto con las unidades asistidas. El propietario es responsable de notificar a la familia de cualquier determinación de que la familia no es elegible para una preferencia.

17-VI.E. SELECCIÓN DE LA LISTA DE ESPERA [24 CFR 983.251(c)]

Focalización de ingresos [24 CFR 983.251(c)(9)]

Al menos el 75 por ciento de las familias admitidas en los programas de vales basados en inquilinos y proyectos de la PHA durante el año fiscal de la PHA de la lista de espera (incluidas las listas de espera de PBV mantenidas por el propietario) deben ser familias de ingresos extremadamente bajos. El requisito de focalización de ingresos se aplica al total de admisiones a ambos programas.

Unidades con características de accesibilidad [24 CFR 983.251(c)(9)]

Las familias que requieran características de accesibilidad particulares para personas con discapacidades deben ser seleccionadas primero para ocupar unidades de PBV con dichas características de accesibilidad. La PHA debe tener algún mecanismo para referirse a las unidades de PBV accesibles, una familia que incluye a una persona con una discapacidad motriz o sensorial.

17-VLF. OFRECIMIENTO DE ASISTENCIA PBV O RECHAZO DEL PROPIETARIO

Rechazo de oferta [24 CFR 983.251(e)]

Si una familia rechaza la oferta de asistencia de PBV de la PHA o el propietario rechaza la admisión de una familia, la posición de la familia en la lista de espera de la PHA para asistencia basada en el inquilino no se ve afectada, independientemente del tipo de lista de espera de PBV utilizada por la PHA. El impacto (del rechazo de la oferta por parte de una familia o del rechazo de la familia por parte del propietario) en la posición de una familia en la lista de espera de PBV se determinará de la siguiente manera:

- Si se utiliza una lista de espera central de PBV, el plan administrativo de la PHA debe abordar la cantidad de ofertas que una familia puede rechazar sin una buena causa antes de que la familia sea eliminada de la lista de espera de PBV y si el rechazo del propietario afectará el lugar de la familia en la lista de espera de PBV.
- Si se utiliza una lista de espera de PBV específica del proyecto, el nombre de la familia se elimina de la lista de espera del proyecto relacionado con el rechazo de la familia a la oferta sin una buena causa o el rechazo de la familia por parte del propietario. La posición de la familia en cualquier otra lista de espera de PBV específica del proyecto no se ve afectada.
- La PHA debe definir *una causa justificada* en su plan administrativo. La definición de causa justificada de la PHA debe incluir, como mínimo, que:
 - La familia determina que la unidad no es accesible para un miembro del hogar con una discapacidad o que no satisface las necesidades relacionadas con la discapacidad del miembro;
 - La unidad presenta deficiencias en los estándares de calidad de la vivienda;
 - La familia no puede aceptar la oferta debido a circunstancias fuera del control de la familia (como hospitalización, dificultades económicas temporales o desastre natural); y
 - La familia determina que la unidad presenta un riesgo para la salud o la seguridad de un miembro del hogar que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho.

Política de ARHA

La ARHA definirá una *buena causa* para el rechazo de una oferta unitaria como cualquiera de los factores enumerados anteriormente.

La PHA no debe tomar ninguna de las siguientes acciones contra una familia que haya solicitado, recibido o rechazado una oferta de asistencia de PBV:

- Negarse a incluir al solicitante en la lista de espera para recibir asistencia con vales basados en inquilinos;
 - La PHA (o el propietario en el caso de las listas de espera mantenidas por el propietario) no está obligada a abrir una lista de espera cerrada para colocar a la familia en esa lista de espera.
- Denegar cualquier preferencia de admisión para la cual el solicitante esté calificado actualmente;
- Cambiar el lugar del solicitante en la lista de espera en función de la preferencia, la fecha y la hora de la solicitud, u otros factores que afecten la selección de la lista de espera;
- Elimine al solicitante de la lista de espera de vales basados en inquilinos.

Aceptación de la oferta [24 CFR 983.252(a) y (b)]

Sesión informativa para la familia

Cuando una familia acepta una oferta de asistencia para PBV, la PHA debe darle a la familia una sesión informativa oral. La sesión informativa debe incluir información sobre cómo funciona el programa, las responsabilidades de la familia y del propietario, y el derecho de la familia a mudarse.

Además de la sesión informativa oral, la PHA debe proporcionar un paquete informativo que contenga la siguiente información:

- Cómo la PHA determina el pago total del inquilino para una familia;
- Las obligaciones familiares en virtud del programa;
- Información sobre las leyes federales, estatales y locales de igualdad de oportunidades, la información de contacto del coordinador de la Sección 504, una copia del formulario de queja por discriminación en la vivienda e información sobre cómo solicitar una adaptación razonable o modificación bajo la Sección 504, la Ley de Vivienda Justa y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades;
- Normas de subsidio de la PHA, incluso cuando la PHA considerará conceder excepciones a las normas, y cuando se requieren excepciones como una adaptación razonable para una persona con discapacidades en virtud de la Sección 504, la Ley de Vivienda Justa o la Ley de Estadounidenses con Discapacidades; y
- El derecho de la familia a moverse.

La PHA y la familia deben firmar la declaración de responsabilidad familiar.

Personas con discapacidad

La PHA debe tomar las medidas adecuadas para garantizar una comunicación efectiva, de acuerdo con 24 CFR 8.6 y 28 CFR Parte 35, subparte E, y debe proporcionar información sobre el proceso de adaptación razonable al realizar la sesión informativa oral y al proporcionar el paquete de información escrito. Esto puede incluir la puesta a disposición de formatos alternativos (véase el

Capítulo 2). Además, la PHA debe tener un mecanismo para referir a una familia que incluya a un miembro con una discapacidad motriz a una unidad de PBV accesible y apropiada.

Personas con dominio limitado del inglés [24 CFR 983.252(d)]

La PHA debe tomar medidas razonables para garantizar el acceso significativo de las personas con dominio limitado del inglés de acuerdo con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, el reglamento de implementación de HUD en 24 CFR Parte 1, la Orden Ejecutiva 13166 (consulte el Capítulo 2) y la Guía final de HUD para los beneficiarios de asistencia financiera federal con respecto a la prohibición del Título VI contra la discriminación por origen nacional que afecta a las personas con dominio limitado del inglés (72 FR 2732) o autoridad sucesora.

17-VI.G. ARRENDAMIENTO DE UNIDADES CONTRACTUALES [24 CFR 983.252]

El propietario es responsable de desarrollar procedimientos escritos de selección de inquilinos que sean consistentes con el propósito de mejorar las oportunidades de vivienda para familias de muy bajos ingresos y que estén razonablemente relacionados con la elegibilidad del programa y la capacidad del solicitante para cumplir con sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento. Un propietario debe notificar de inmediato por escrito a cualquier solicitante rechazado de los motivos de cualquier rechazo [24 CFR 983.253(a)(2) y (a)(3)]. El propietario debe proporcionar una copia de la notificación de rechazo a la PHA. Durante la vigencia del contrato HAP, el propietario debe arrendar unidades contractuales a familias elegibles que sean seleccionadas de la lista de espera para el programa PBV. La unidad del contrato arrendada a la familia debe tener el tamaño adecuado para el tamaño de la familia, según las normas de subsidio de la PHA.

Llenar vacantes [24 CFR 983.254(a)]

La PHA y el propietario deben hacer esfuerzos razonables y de buena fe para minimizar la probabilidad y la duración de cualquier vacante en una unidad contractual. Sin embargo, las unidades contractuales en un proyecto de vivienda rehabilitado en actividad de desarrollo después de la ejecución del contrato HAP que no estén disponibles para ser ocupadas no están sujetas a este requisito.

Si se utiliza una lista de espera mantenida por el propietario, el propietario debe notificar de inmediato a la PHA de cualquier vacante o vacante esperada en una unidad contractual y remitir a la familia a la PHA para la determinación final de elegibilidad. La PHA debe hacer todos los esfuerzos razonables para hacer dicha determinación final de elegibilidad dentro de los 30 días calendario.

Si se utiliza una lista de espera mantenida por la PHA, el propietario debe notificar de inmediato a la PHA de cualquier vacante o vacante esperada en una unidad contratada. Después de recibir dicha notificación, la PHA debe hacer todos los esfuerzos razonables para referir de inmediato a un número suficiente de familias para que el propietario llene dichas vacantes dentro de los 30 días calendario.

Política de ARHA

Para las unidades donde la lista de espera es mantenida por el propietario, el propietario debe notificar a la ARHA por escrito por correo electrónico dentro de los cinco días hábiles posteriores al conocimiento de cualquier vacante o vacante esperada.

El propietario es responsable de notificar a la familia de su selección de la lista de espera. La ARHA hará todos los esfuerzos razonables para notificar al propietario por escrito por correo electrónico de la determinación de elegibilidad de la ARHA dentro de los 30 días calendario posteriores a la recepción de dicha notificación del propietario. Si se determina que la familia es elegible, la ARHA notificará a la familia y los remitirá al propietario para una evaluación de idoneidad. Si el propietario rechaza a la familia después de realizar una evaluación de idoneidad, el propietario debe proporcionar una copia de la notificación de rechazo a la ARHA. El propietario no puede ofrecer una unidad a una familia hasta que la ARHA determine que la familia es elegible para el programa y le haya dado al propietario una confirmación por escrito.

Para las unidades en las que la lista de espera es mantenida por ARHA, el propietario debe notificar a ARHA por escrito por correo electrónico dentro de los cinco días hábiles posteriores al conocimiento de cualquier vacante o vacante esperada. La ARHA referirá al propietario a las familias que se consideren elegibles para una determinación de idoneidad dentro de los 30 días calendario posteriores a la recepción de dicha notificación del propietario. Si el propietario rechaza a la familia después de realizar una evaluación de idoneidad, el propietario debe proporcionar una copia de la notificación de rechazo a la ARHA. El propietario no puede ofrecer una unidad a una familia hasta que la ARHA determine que la familia es elegible para el programa y le haya dado al propietario una confirmación por escrito.

Reducción de unidades de contrato HAP debido a vacantes [24 CFR 983.254(b)]

Si alguna unidad contractual ha estado vacante durante 120 días o más desde que el propietario notificó la vacante, y a pesar de los esfuerzos razonables de buena fe de la PHA y el propietario para llenar dichas vacantes, la PHA puede notificar al propietario modificando el contrato HAP para reducir el número de unidades contractuales restando el número de unidades contractuales (de acuerdo con el tamaño del dormitorio) que han estado vacantes durante este período.

Política de ARHA

Si alguna unidad del contrato ha estado vacante durante 120 días, la ARHA notificará al propietario que el contrato HAP se modificará para reducir el número de unidades del contrato que han estado vacantes durante este período. La ARHA proporcionará la notificación al propietario dentro de los 10 días hábiles posteriores al día 120 de la vacante.

La modificación del contrato HAP entrará en vigor el día 1 del mes siguiente a la fecha de notificación de la ARHA.

17-VI.H. EVALUACIÓN DE INQUILINOS [24 CFR 983.255]

Opción PHA

La PHA no es responsable ante el propietario o cualquier otra persona por el comportamiento de la familia o la idoneidad para el arrendamiento. Sin embargo, la PHA puede optar por evaluar a los solicitantes por su comportamiento familiar o idoneidad para el arrendamiento y puede denegar a los solicitantes en función de dicha evaluación.

Política de ARHA

La ARHA puede considerar los antecedentes de la familia con respecto a los siguientes factores:

Pago de alquiler y servicios públicos

Cuidado de una unidad y un local

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

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

(Consulte el Capítulo 3 – Elegibilidad para obtener información adicional sobre la evaluación de la idoneidad del inquilino)

La PHA debe proporcionar al propietario la dirección actual y anterior de la familia solicitante (como se muestra en los registros de la PHA) y el nombre y la dirección (si la PHA la conoce) del propietario actual de la familia y de cualquier propietario anterior.

Además, la PHA puede ofrecer al propietario otra información que la PHA pueda tener sobre una familia, incluida información sobre el historial de arrendamiento de los miembros de la familia o sobre el tráfico de drogas y la actividad delictiva de los miembros de la familia. La PHA debe proporcionar a las familias solicitantes una descripción de la política de la PHA sobre el suministro de información a los propietarios, y la PHA debe proporcionar los mismos tipos de información a todos los propietarios.

Las protecciones para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas en 24 CFR parte 5, subparte L, se aplican a la selección de inquilinos. La PHA no puede divulgar al propietario ninguna información confidencial proporcionada en respuesta a una solicitud de documentación de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, excepto con la solicitud por escrito o con el consentimiento por escrito de la persona que proporciona la documentación [consulte 24 CFR 5.2007 (a) (4)].

Política de ARHA

La ARHA informará a los propietarios de su responsabilidad de evaluar a los posibles inquilinos y proporcionará a los propietarios la información requerida sobre el nombre y la dirección conocidos, en el momento de la inspección de rotación o antes. La ARHA no proporcionará ninguna información adicional al propietario, como historial de arrendamiento, antecedentes penales, etc.

Responsabilidad del propietario

El propietario es responsable de la selección de la familia que ocupará la unidad del propietario. Al evaluar a las familias, el propietario puede considerar los antecedentes de una familia con respecto a los siguientes factores:

- Pago de alquiler y facturas de servicios públicos;
- Cuidado de una unidad y un local;
- Respetar los derechos de los demás residentes al disfrute pacífico de su vivienda;
- Actividad delictiva relacionada con drogas u otra actividad delictiva que sea una amenaza para la salud, la seguridad o la propiedad de otros; y
- Cumplimiento de otras condiciones esenciales de arrendamiento.

PARTE VII: OCUPACIÓN

17-VII.A. DESCRIPCIÓN GENERAL

Después de que un solicitante haya sido seleccionado de la lista de espera, determinado elegible por la PHA, referido a un propietario y determinado adecuado por el propietario, la familia firmará el contrato de arrendamiento y comenzará la ocupación de la unidad.

17-VII.B. ARRENDAMIENTO [24 CFR 983.256]

El inquilino debe tener capacidad legal para celebrar un contrato de arrendamiento según las leyes estatales y locales. *La capacidad legal* significa que el inquilino está obligado por los términos del contrato de arrendamiento y puede hacer cumplir los términos del contrato de arrendamiento contra el propietario [24 CFR 983.256(a)].

Forma de arrendamiento [24 CFR 983.256(b)]

El inquilino y el propietario deben celebrar un contrato de arrendamiento por escrito que esté firmado por ambas partes. Si un propietario utiliza un formulario de arrendamiento estándar para unidades de alquiler a inquilinos sin asistencia en la localidad o local, se debe usar el mismo contrato de arrendamiento para inquilinos asistidos, excepto que el contrato de arrendamiento debe incluir un anexo de arrendamiento requerido por HUD. El anexo de arrendamiento debe incluir, palabra por palabra, todas las disposiciones requeridas por HUD.

Si el propietario no utiliza un formulario de arrendamiento estándar para alquilar a inquilinos sin asistencia, el propietario puede utilizar otra forma de arrendamiento, como un contrato de arrendamiento modelo de la PHA.

La PHA puede revisar el formulario de arrendamiento del propietario para determinar si el contrato de arrendamiento cumple con las leyes estatales y locales. Si la PHA determina que el contrato de arrendamiento no cumple con las leyes estatales o locales, la PHA puede negarse a aprobar el arrendamiento.

Política de ARHA

La ARHA no revisará el contrato de arrendamiento del propietario para verificar el cumplimiento de las leyes estatales o locales.

Requisitos de arrendamiento [24 CFR 983.256(c)]

El contrato de arrendamiento de una unidad PBV debe especificar toda la información siguiente:

- Los nombres del propietario y del inquilino;
- La unidad alquilada (dirección, número de apartamento, si lo hay, y cualquier otra información necesaria para identificar la unidad del contrato arrendado);
- El plazo del contrato de arrendamiento (plazo inicial y cualquier disposición de renovación);
- El monto del alquiler del inquilino al propietario, que está sujeto a cambios durante el plazo del contrato de arrendamiento de acuerdo con los requisitos de HUD;
- Una especificación de los servicios, mantenimiento, equipo y servicios públicos que proporcionará el propietario; y

- El monto de cualquier cargo por alimentos, muebles o servicios de apoyo.

Anexo de arrendamiento [24 CFR 983.256(d)]

La adenda de arrendamiento en el contrato de arrendamiento debe indicar:

- Los requisitos de arrendamiento del programa;
- La composición del hogar según lo aprobado por la PHA (los nombres de los miembros de la familia y cualquier asistente que viva en el hogar aprobado por la PHA);
- Todas las disposiciones en el anexo de arrendamiento requerido por HUD deben incluirse en el contrato de arrendamiento. Los términos de la adenda de arrendamiento prevalecen sobre otras disposiciones del contrato de arrendamiento.

Plazo inicial y renovación del contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(f)]

El plazo inicial del contrato de arrendamiento debe ser de al menos un año. El contrato de arrendamiento debe prever la renovación automática después del plazo inicial del contrato de arrendamiento en plazos definitivos sucesivos (por ejemplo, mes a mes o año a año) o una extensión automática indefinida del plazo del arrendamiento. Para la extensión automática indefinida del plazo del arrendamiento, el contrato de arrendamiento termina si ocurre alguna de las siguientes situaciones:

- El propietario rescinde el contrato de arrendamiento por causa justificada
- El inquilino rescinde el contrato de arrendamiento
- El propietario y el inquilino acuerdan rescindir el contrato de arrendamiento
- La PHA rescinde el contrato HAP
- La PHA pone fin a la asistencia para la familia

Cambios en el contrato de arrendamiento [24 CFR 983.256(e)]

Si el inquilino y el propietario están de acuerdo con cualquier cambio en el contrato de arrendamiento, el cambio debe ser por escrito, y el propietario debe entregar inmediatamente a la PHA una copia de todos los cambios.

El propietario debe notificar a la PHA con anticipación de cualquier cambio propuesto en el contrato de arrendamiento con respecto a la asignación de responsabilidades del inquilino y del propietario para los servicios públicos. Dichos cambios solo se pueden realizar si son aprobados por la PHA y de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento relacionados con su modificación. La PHA debe volver a determinar el alquiler razonable, de acuerdo con los requisitos del programa, en función de cualquier cambio en la asignación de la responsabilidad de los servicios públicos entre el propietario y el inquilino. La renta razonable redeterminada se utilizará en el cálculo de la renta para el propietario a partir de la fecha de vigencia del cambio.

Terminación del Arrendamiento del Propietario [24 CFR 983.257]

Con dos excepciones, el propietario de una unidad PBV puede terminar el arrendamiento por las mismas razones que un propietario en el programa de vales basado en inquilinos (consulte la Sección 12-III.B. y 24 CFR 982.310). En el programa PBV, la terminación del arrendamiento por "causa justificada" no incluye hacerlo por una razón comercial o económica, o el deseo de usar la unidad para uso personal o familiar u otro propósito no residencial. Las regulaciones en 24 CFR 5.858 a 5.861 sobre el desalojo por abuso de drogas y alcohol y 24 CFR Parte 5, subparte L (Protección para Víctimas de Violencia Doméstica, Violencia en el Noviazgo, Agresión Sexual o Acecho) se aplican al programa PBV.

Además, el propietario puede rescindir el arrendamiento de acuerdo con los requisitos relacionados con las terminaciones de arrendamiento para la actividad de desarrollo en unidades bajo un contrato HAP y para mejoras sustanciales a las unidades bajo un contrato HAP.

Ausencia del inquilino de la unidad [24 CFR 983.256(g) y 982.312(a)]

El contrato de arrendamiento puede especificar un período máximo de ausencia familiar de la unidad que puede ser más corto que el período máximo permitido por la política de PHA. De acuerdo con los requisitos del programa, la asistencia de la familia debe terminarse si se ausentan de la unidad durante más de 180 días consecutivos. Las acciones de terminación de asistencia de PHA debido a la ausencia familiar de la unidad están sujetas a 24 CFR 981.312, excepto que la unidad no se termina del contrato HAP si la familia está ausente por más tiempo que el período máximo permitido.

Continuación de los pagos de asistencia para la vivienda [24 CFR 982.258]

Los pagos de asistencia para la vivienda continuarán hasta que el alquiler del inquilino sea igual al alquiler al propietario. El cese de los pagos de asistencia para la vivienda en ese momento no afectará los demás derechos de la familia en virtud de su contrato de arrendamiento, ni impedirá la reanudación de los pagos como resultado de cambios posteriores en los ingresos, alquileres u otras circunstancias relevantes si dichos cambios ocurren dentro de los 180 días siguientes a la fecha del último pago de asistencia para la vivienda por parte de la PHA. Después del período de 180 días, la unidad se eliminará del contrato HAP de conformidad con 24 CFR 983.211.

Política de ARHA

Si una familia participante que recibe asistencia cero experimenta un cambio en las circunstancias que resultaría en un pago de HAP al propietario, la familia debe notificar a la ARHA del cambio y solicitar una reevaluación provisional antes del vencimiento del período de 180 días.

Depósitos de seguridad [24 CFR 983.259]

El propietario puede cobrar una fianza del inquilino. La PHA puede prohibir los depósitos de garantía que excedan la práctica del mercado privado, o que excedan los montos cobrados por el propietario a los inquilinos no asistidos.

Política de ARHA

La ARHA permitirá al propietario cobrar un monto de depósito de seguridad que el propietario determine que es apropiado.

Cuando el inquilino se muda de una unidad contractual, el propietario, sujeto a las leyes estatales y locales, puede usar el depósito de garantía, incluido cualquier interés sobre el depósito, de acuerdo con el contrato de arrendamiento, como reembolso por cualquier alquiler no pagado del inquilino, daños a la unidad u otras cantidades adeudadas por el inquilino en virtud del contrato de arrendamiento.

El propietario debe darle al inquilino una lista escrita de todos los artículos cargados contra el depósito de seguridad y el monto de cada artículo. Después de deducir el monto utilizado para reembolsar al propietario, el propietario debe reembolsar de inmediato el monto total del saldo al inquilino.

Si el depósito de seguridad no cubre la cantidad adeudada por el inquilino en virtud del contrato de arrendamiento, el propietario puede tratar de cobrar el saldo del inquilino. La PHA no tiene ninguna obligación o responsabilidad por el pago de cualquier monto adeudado por la familia al propietario.

17-VII.C. MOVIMIENTOS

Unidades superpobladas, subocupadas y accesibles [24 CFR 983.260]

Si la PHA determina que una familia está ocupando una unidad de tamaño incorrecto, según los estándares de subsidio de la PHA, o una unidad con características de accesibilidad que la familia no requiere, y la unidad es necesaria para una familia que sí requiere las características, la PHA debe notificar de inmediato a la familia y al propietario de esta determinación. y dentro de los 60 días posteriores a la determinación, la PHA debe ofrecer a la familia la oportunidad de recibir asistencia continua para la vivienda en otra unidad.

Política de ARHA

La ARHA notificará a la familia y al propietario de la necesidad de la familia de mudarse en función de la ocupación de una unidad de tamaño incorrecto o accesible dentro de los 30 días posteriores a la determinación de la ARHA. La ARHA ofrecerá a la familia los siguientes tipos de asistencia continua en el siguiente orden, según la disponibilidad de asistencia:

Asistencia PBV en una unidad de tamaño adecuado en el mismo edificio o proyecto;

Asistencia de PBV a una unidad de tamaño adecuado en otro proyecto; y

Asistencia con vales para inquilinos.

Si no hay asistencia continua para la vivienda disponible, la PHA debe eliminar la unidad de tamaño incorrecto o accesible del contrato HAP para que la asistencia con vales esté disponible para emitir a la familia un cupón basado en el inquilino.

Si la PHA ofrece a la familia un vale para el inquilino, la PHA debe terminar los pagos de asistencia para la vivienda de una unidad de tamaño incorrecto o accesible al vencimiento del plazo del vale de la familia (incluida cualquier extensión otorgada por la PHA), lo que ocurra primero, o la fecha en que la familia desocupe la unidad. Si la familia no se muda de la unidad de tamaño incorrecto o de la unidad accesible antes del vencimiento del plazo del vale familiar, la PHA debe eliminar la unidad del contrato HAP.

Si la PHA ofrece a la familia otra forma de asistencia que no es un vale basado en el inquilino, la PHA debe terminar los pagos de asistencia para la vivienda por la unidad de tamaño incorrecto o accesible y eliminar la unidad del contrato HAP cuando:

- La PHA ha ofrecido asistencia de PBV u otra asistencia basada en proyectos en una unidad de tamaño adecuado, y la familia no acepta la oferta, no se muda de la unidad de PBV dentro de un tiempo razonable según lo determine la PHA (que no exceda los 90 días); o
- La PHA ha ofrecido otra asistencia de alquiler comparable basada en el inquilino, la familia acepta o no acepta la oferta, pero no se muda de la unidad PBV dentro de un tiempo razonable según lo determine la PHA (que no exceda los 90 días).

En cualquiera de las situaciones anteriores, la familia puede solicitar, y la PHA puede otorgar, una extensión que no exceda hasta 90 días adicionales para acomodar los esfuerzos de la familia para ubicar una vivienda de reemplazo asequible, segura y geográficamente próxima.

La PHA debe terminar los pagos de asistencia para la vivienda por la unidad de tamaño incorrecto o accesible y eliminar la unidad del contrato HAP cuando la PHA haya ofrecido asistencia PBV u otra asistencia basada en proyectos en una unidad de tamaño apropiado, y la familia acepta la oferta pero no se muda de la unidad PBV dentro de un tiempo razonable según lo determine la PHA (que no exceda los 90 días). En este caso, no se podrán conceder prórrogas. La PHA puede restablecer una unidad removida al contrato HAP después de que la familia desocupe la propiedad, de acuerdo con 24 CFR 983.207(b).

Política de ARHA

Cuando la ARHA ofrece a una familia otra forma de asistencia que no sea un vale basado en el inquilino, la familia tendrá 30 días a partir de la fecha de la oferta para aceptar la oferta y mudarse de la unidad PBV. Si la familia no se muda dentro de este plazo de 30 días, la ARHA terminará los pagos de asistencia para la vivienda al vencimiento de este período de 30 días.

Excepto en el caso de una oferta de la ARHA de asistencia PBV u otra asistencia de vivienda basada en proyectos en una unidad de tamaño apropiado, la familia acepta la oferta pero no se muda, la ARHA puede hacer excepciones a este período de 30 días si es necesario por razones fuera del control de la familia, como muerte, enfermedad grave, u otra emergencia médica de un miembro de la familia o para acomodar los esfuerzos de la familia para localizar una vivienda de reemplazo asequible, segura y geográficamente próxima. La familia debe hacer dicha solicitud por escrito antes de que finalice el período de 30 días. La ARHA solo concederá una prórroga que no excederá de 30 días adicionales.

Derecho de la familia a mudarse [24 CFR 983.261]

La familia puede rescindir el contrato de arrendamiento en cualquier momento después de un año de asistencia de PBV. La familia debe notificar por escrito con anticipación al propietario de acuerdo con el contrato de arrendamiento y proporcionar una copia de dicha notificación a la PHA. Si la familia desea mudarse con asistencia continua basada en el inquilino, la familia debe comunicarse con la PHA para solicitar la asistencia para el alquiler antes de notificar la terminación del contrato de arrendamiento. El derecho a solicitar una mudanza con asistencia basada en el inquilino no caduca, y la familia puede solicitar una mudanza en cualquier momento después de que haya expirado el período de un año.

Si la familia termina el contrato de arrendamiento de acuerdo con estos requisitos, se requiere que la PHA ofrezca a la familia la oportunidad de asistencia continua basada en el inquilino, en forma de un vale u otra asistencia de alquiler comparable basada en el inquilino. La PHA debe especificar en el plan administrativo si ofrecerá a las familias asistencia bajo el programa de vales u otra asistencia de alquiler comparable basada en el inquilino. Si se ofrece asistencia con cupones a la familia y el plazo de búsqueda expira, la PHA debe emitir el cupón a la siguiente familia elegible antes de emitir otro cupón a la familia que solicitó mudarse. Si el vale u otra asistencia comparable basada en el inquilino no está disponible inmediatamente después de la solicitud de la familia a la PHA, la PHA debe darle prioridad a la familia para recibir la próxima oportunidad disponible para recibir asistencia continua basada en el inquilino. La PHA debe describir en su Plan Administrativo sus políticas y procedimientos sobre cómo la familia debe comunicarse con la PHA y cómo la PHA documenta a las familias que esperan asistencia continua para el alquiler basada en el inquilino.

Si la familia termina el contrato de arrendamiento asistido antes de un año de asistencia de PBV, la familia renuncia a la oportunidad de continuar con la asistencia basada en el inquilino.

Política de ARHA

A excepción de las familias que buscan protección bajo VAWA como se describe a continuación, antes de notificar al propietario para rescindir el contrato de arrendamiento, cualquier familia elegible puede presentar una solicitud por escrito a la ARHA para obtener un cupón en cualquier momento después de completar el requisito de ocupación de 12 meses. La ARHA procesará la solicitud dentro de los 10 días hábiles posteriores a la recepción de la solicitud de la familia. La ARHA verificará que la familia haya cumplido con el requisito de ocupación de 12 meses. No se realizarán exámenes adicionales.

Si la solicitud es aprobada por la ARHA, la familia recibirá el siguiente vale disponible para el inquilino.

Si un vale para el inquilino no está disponible de inmediato, la ARHA mantendrá una lista de espera combinada en toda la agencia para todas las familias estándar de PBV y RAD PBV que deseen mudarse después de un año de asistencia de PBV. Un residente de RAD no tiene prioridad para la asistencia basada en el inquilino sobre un residente de PBV que no es de RAD y viceversa. La lista se mantendrá por separado de la lista de HCV basada en inquilinos. Las familias en esta lista tendrán prioridad sobre las familias en la lista de espera basada en inquilinos. La lista se organizará por fecha y hora de la solicitud escrita de la familia. La lista también identificará si las familias viven en unidades PBV estándar o RAD. Una vez que una familia es colocada en la lista, la ARHA enviará a la familia un

acuse de recibo de su solicitud y de su colocación exitosa en la lista. Si una familia solicita un vale para inquilinos y luego no puede o no quiere mudarse una vez que la ARHA le ofrece a la familia un vale para inquilinos, el nombre de la familia se eliminará de la lista. La familia puede volver a presentar una nueva solicitud de mudanza en cualquier momento.

Si bien no se requerirá que la familia asista a una sesión informativa estándar de HCV para recibir un cupón, la ARHA programará de inmediato una reunión con cada familia en el momento de la emisión del cupón.

Las familias que ejercen su derecho a mudarse no están obligadas a desalojar sus unidades antes de que se haya celebrado un contrato de arrendamiento utilizando su vale basado en el inquilino, siempre y cuando el residente aún no haya notificado al propietario la desocupación. En el momento en que la ARHA emite el vale basado en el inquilino, la ARHA notificará a la familia de su derecho a permanecer en su unidad si no pueden encontrar una unidad de alquiler utilizando el vale basado en el inquilino. Si el plazo de búsqueda de la familia (y cualquier extensión) expira, la ARHA debe emitir el cupón a la siguiente familia elegible. El nombre de la familia se eliminará de la lista de prioridad y la familia podrá volver a enviar una solicitud en un momento posterior.

Transferencias de emergencia bajo VAWA [Aviso PIH 2017-08 y 24 CFR 983.261(f) y (g)]

En el caso de una mudanza debido a violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, las PHA deben describir las políticas para facilitar las transferencias de emergencia para las familias con asistencia de PBV en su Plan de Transferencia de Emergencia, incluso cuando una víctima ha estado viviendo en una unidad por menos de un año o cuando una víctima busca mudarse antes de que esté disponible un vale basado en el inquilino.

Cuando la familia o un miembro de la familia es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, y la mudanza es necesaria para proteger la salud o la seguridad de la familia o del miembro de la familia, la familia no está obligada a dar al propietario un aviso previo por escrito o comunicarse con la PHA antes de mudarse de la unidad. Además, cuando algún miembro de la familia ha sido víctima de una agresión sexual que ocurrió en las instalaciones durante el período de 90 días calendario anterior a la solicitud de la familia para mudarse, la familia no está obligada a notificar por escrito al propietario con anticipación ni a comunicarse con la PHA antes de mudarse de la unidad. Una PHA no puede terminar la asistencia de una familia debido a una mudanza que ocurra en estas circunstancias y debe ofrecer a la familia la oportunidad de asistencia continua basada en el inquilino si la familia había recibido al menos un año de asistencia de PBV antes de mudarse.

Si una ruptura familiar es el resultado de un incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas, la PHA debe asegurarse de que la víctima conserve la asistencia.

Política de ARHA

Excepto cuando se necesite una consideración especial para el programa de vales basado en proyectos, la ARHA seguirá las políticas de VAWA como se describe en el Capítulo 16 Parte IX de este plan administrativo, incluido el uso del Plan de Transferencia de Emergencia como base para las transferencias de PBV bajo VAWA (Anexo 16-4).

Cuando la víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o trata de personas ha vivido en la unidad por menos de un año, la ARHA proporcionará varias opciones para continuar con la asistencia.

En primer lugar, la ARHA intentará transferir al participante a otra unidad de PBV en el mismo desarrollo o transferirlo a un desarrollo diferente donde la ARHA tenga unidades de PBV. La ARHA agilizará los procesos administrativos en este caso en un esfuerzo por llevar a cabo la transferencia lo más rápido posible.

Si no hay unidades disponibles para una transferencia interna, o si hay una causa razonable para creer que dicha transferencia pondría en peligro a la víctima, el participante puede recibir asistencia continua a través de una transferencia externa a la asistencia de alquiler basada en el inquilino (HCV) o asistencia en el programa de vivienda pública de ARHA. Dicha decisión será tomada por la ARHA en función de la disponibilidad de vales basados en inquilinos y/o vacantes en unidades de vivienda pública. Dichas familias deben ser seleccionadas de la lista de espera para el programa correspondiente.

Si una víctima desea mudarse después de un año de ocupación en la unidad, pero no hay cupones basados en inquilinos disponibles, la ARHA ofrecerá al participante una transferencia interna a otra unidad de PBV en el mismo desarrollo o una transferencia a un desarrollo diferente donde la ARHA tiene unidades de PBV. La ARHA agilizará los procesos administrativos en este caso en un esfuerzo por llevar a cabo la transferencia lo más rápido posible.

Si no hay unidades disponibles para una transferencia interna, o si hay una causa razonable para creer que dicha transferencia pondría en peligro a la víctima, el participante puede solicitar una transferencia de emergencia externa al programa de vivienda pública de ARHA para el cual debe solicitar.

PARTE VIII: DETERMINACIÓN DE LA RENTA AL PROPIETARIO

17-VIII.A. DESCRIPCIÓN GENERAL [24 CFR 983.301(a)]

El monto del alquiler inicial a un propietario de unidades que reciben asistencia de PBV se establece al comienzo del plazo del contrato HAP. Aunque para viviendas rehabilitadas o de nueva construcción, el AHAP establece el monto estimado del alquiler inicial al propietario, el monto real del alquiler inicial al propietario se establece al comienzo del plazo del contrato HAP.

17-VIII.B. MONTO DEL ALQUILER AL PROPIETARIO [24 CFR 983.301(b)]

A excepción de ciertas unidades de crédito fiscal (que se analizan a continuación), el alquiler al propietario no debe exceder la más baja de las siguientes cantidades:

- Una cantidad determinada por la PHA de acuerdo con el plan administrativo que no exceda el 110 por ciento del alquiler justo de mercado aplicable (o el monto de cualquier estándar de pago de excepción aplicable) para el tamaño del dormitorio de la unidad menos cualquier asignación de servicios públicos;
- El alquiler razonable; o
- El alquiler solicitado por el propietario.

Alquiler al propietario para ciertas unidades de crédito fiscal [24 CFR 983.301(c)]

Para ciertas unidades de crédito fiscal, los límites de alquiler se determinan de manera diferente a los de otras unidades PBV. Las unidades de crédito fiscal que no cumplan con los criterios a continuación tendrán sus alquileres determinados por la PHA de conformidad con 24 CFR 983.301 (b) como se indicó anteriormente.

Los alquileres se establecen de manera diferente en las unidades contractuales que cumplen con todos los siguientes criterios:

- La unidad del contrato recibe un crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos bajo el Código de Rentas Internas de 1986;
- La unidad contractual no está ubicada en una zona censal calificada;
- En el mismo edificio, hay unidades de crédito fiscal comparables del mismo tamaño de dormitorio que la unidad del contrato y las unidades de crédito fiscal comparables no tienen ningún tipo de asistencia para el alquiler que no sea el crédito fiscal; y
- La renta del crédito fiscal excede el 110 por ciento de la renta justa del mercado (o cualquier estándar de pago de excepción) según lo determinado en 24 CFR 983.301(b);

Para las unidades contractuales que cumplan con estos criterios, el alquiler al propietario no debe exceder el más bajo de:

- Una cantidad determinada por la PHA de acuerdo con el plan administrativo, que no exceda el alquiler del crédito fiscal menos cualquier asignación de servicios públicos;
- El alquiler razonable; o
- El alquiler solicitado por el propietario.

El *alquiler del crédito fiscal* es el alquiler que se cobra por unidades comparables del mismo tamaño de dormitorio en el edificio que también reciben el crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos pero que no tienen ninguna asistencia adicional para el alquiler (por ejemplo, asistencia adicional como asistencia con vales para inquilinos).

Uso de FMR, Normas de Pago de Excepción y Asignaciones de Servicios Públicos [24 CFR 983.301(f)]

Al determinar el alquiler inicial para el propietario, la PHA debe utilizar la RMF publicada más recientemente en vigor y el programa de asignación de servicios públicos vigente en el momento de la ejecución del contrato HAP. Al volver a determinar el alquiler al propietario, la PHA debe utilizar el FMR publicado más recientemente y el programa de asignación de servicios públicos vigente en el momento de la redeterminación. A su discreción, la PHA puede, para el alquiler inicial, utilizar los montos vigentes en cualquier momento durante el período de 30 días inmediatamente antes de la fecha de inicio del contrato HAP, o para las redeterminaciones del alquiler, el período de 30 días inmediatamente antes de la fecha de redeterminación.

Para los proyectos de PBV que no están ubicados en un área designada de SAFMR o ubicados en un código postal donde la PHA ha optado por los SAFMR, cualquier monto estándar de pago de excepción bajo el programa de vales basado en inquilinos también se aplica al programa de vales basado en proyectos. HUD no aprobará un monto estándar de pago de excepción diferente para usar en el programa PBV.

Para los proyectos de PBV que están ubicados en un área designada de SAFMR o ubicados en un código postal donde la PHA ha optado por SAFMR, se aplica un monto estándar de pago de excepción bajo el programa de vales basado en inquilinos al establecer alquileres bajo 24 CFR 983.301 (b) (1) para unidades de PBV y 983.301 (c) (1) (iv) para ciertas unidades de crédito fiscal solo si la PHA ha adoptado una política que aplica SAFMR a su programa de PBV y ha cumplido con todos los requisitos otros requisitos en 24 CFR 888.113(h), que se describen a continuación.

La PHA no puede establecer o aplicar diferentes montos de asignación de servicios públicos para el programa PBV. El mismo programa de asignación de servicios públicos se aplica tanto a los programas de vales basados en inquilinos como a los programas de vales basados en proyectos.

Política de ARHA

Previo solicitud por escrito del propietario, la ARHA considerará usar el FMR o las asignaciones de servicios públicos vigentes durante el período de 30 días antes de la fecha de inicio del HAP, o la redeterminación del alquiler. El propietario debe explicar la necesidad de utilizar los FMR anteriores o las asignaciones de servicios públicos e incluir documentación que respalde la solicitud. La ARHA revisará y tomará una decisión basada en las circunstancias y el mérito de cada solicitud.

Además de considerar una solicitud por escrito de un propietario, la ARHA puede decidir utilizar el FMR o las asignaciones de servicios públicos vigentes durante el período de 30 días antes de la fecha de inicio del HAP, o la redeterminación del alquiler, si la ARHA determina que es necesario debido a las limitaciones presupuestarias de la ARHA.

Uso de FMR de área pequeña (SAFMR) [24 CFR 888.113(h) y 24 CFR 983.301(f)(3)]

A menos que se aplique una de las siguientes excepciones, los SAFMR no se aplican a los proyectos de PBV, independientemente de si HUD designa el área metropolitana o si la PHA notifica a HUD e implementa los SAFMR según el párrafo 883.113 (c) (3).

- Cuando la fecha de selección de la propuesta o del proyecto haya sido en o antes de las fechas de entrada en vigor de la designación/implementación del SAFMR y de la política administrativa de la PHA, la PHA y el propietario pueden acordar mutuamente la aplicación del SAFMR. La aplicación de los SAFMR debe ser prospectiva y coherente con el plan administrativo de la PHA. El propietario y la PHA no pueden optar posteriormente por volver al uso de los FMR a nivel metropolitano o de condado para el proyecto PBV. Si la renta al propietario aumentará como resultado del acuerdo mutuo para aplicar los SAFMR al proyecto PBV, el aumento de la renta no debe ser efectivo hasta el próximo aniversario anual del contrato HAP.
- Cuando la fecha de selección de la propuesta o del proyecto fue posterior a las fechas de entrada en vigor de la designación/implementación del SAFMR y de la política administrativa de la PHA, el SAFMR debe aplicarse al proyecto de PBV si el plan administrativo de la PHA establece que los SAFMR se utilizan para todos los proyectos futuros de PBV. Si la PHA decide implementar esta política administrativa, los SAFMR deben aplicarse a todos los proyectos futuros de PBV ubicados dentro de la misma área metropolitana o condado no metropolitano donde los SAFMR están vigentes para el programa HCV de la PHA. Un propietario y la PHA no pueden optar posteriormente por aplicar el RMF del área metropolitana o del condado al proyecto, independientemente de si la PHA cambia posteriormente su plan administrativo para volver al uso de FMR en todo el área metropolitana o en todo el condado para futuros proyectos de PBV.

A los efectos de esta sección, el término *fecha de entrada en vigor de la designación de RMF para áreas pequeñas* significa:

- La fecha en que HUD designó un área metropolitana como un área SAFMR; o
- La fecha en que HUD aprobó una solicitud de la PHA para optar voluntariamente por usar FMR de área pequeña para su programa de HCV, según corresponda.

A los efectos de esta sección, el término *fecha de entrada en vigor de la política administrativa de la PHA* significa la fecha en que la política administrativa fue adoptada formalmente como parte del plan administrativo de la PHA por la Junta de Comisionados de la PHA u otros funcionarios autorizados de la PHA.

Política de ARHA

La ARHA utilizará los SAFMR para todos los proyectos seleccionados después de la fecha de entrada en vigor de la implementación del SAFMR de la ARHA y la fecha de entrada en vigor de esta política. Los SAFMR se aplicarán a todos los futuros proyectos de PBV y a toda la jurisdicción de la ARHA. En caso de que la ARHA cambie posteriormente esta política, se seguirán aplicando estos proyectos a los SAFMR.

17-VIII.C. REDETERMINACIÓN DE LA RENTA AL PROPIETARIO [24 CFR 983.302]

La PHA debe volver a determinar el alquiler al propietario:

- Cuando haya una disminución del 10 por ciento o más en la RMF publicada;
- A solicitud del propietario de conformidad con los requisitos establecidos en el plan administrativo de la PHA; o
- En el momento del ajuste automático por un factor de ajuste de costos operativos (OCAF) de acuerdo con 24 CFR 983.302(b)(3).

El monto ajustado del alquiler al propietario se aplica por el período de 12 meses calendario a partir del aniversario anual del contrato HAP.

Aumento de alquiler [24 CFR 983.302(b)]

Durante la vigencia del contrato HAP, cualquier aumento en el alquiler al propietario es efectivo en el aniversario anual del contrato HAP. Un aumento de alquiler puede ocurrir ya sea a través de un ajuste automático por parte de un OCAF o como resultado de una solicitud del propietario para un aumento de alquiler. El propietario no necesita solicitar un ajuste de alquiler cuando se produce un aumento de alquiler a través de un OCAF, ya que la PHA vuelve a determinar el alquiler automáticamente bajo esa opción.

OCAF [24 CFR 983.302(b)(3)]

Si la PHA y el propietario están de acuerdo, el contrato HAP puede estipular ajustes de alquiler utilizando un OCAF establecido por el HUD de conformidad con la Sección 524 (c) de la Ley de Reforma y Asequibilidad de Viviendas Multifamiliares Asistidas de 1997 (MAHRA) en cada aniversario anual del contrato HAP y publicado anualmente en el *Registro Federal*. Además, el contrato HAP puede requerir un aumento adicional hasta una cantidad determinada por la PHA (de conformidad con 24 CFR 983.301 (b) y (c)) si el propietario lo solicita por escrito, periódicamente durante la vigencia del contrato. El contrato HAP debe requerir un aumento adicional hasta una cantidad determinada por la PHA en el momento de la extensión del contrato, de conformidad con 24 CFR 983.301 (b) y (c), si el propietario lo solicita por escrito.

Política de ARHA

La ARHA permitirá aumentos de alquiler por OCAF en lugar de la solicitud del propietario caso por caso, incluida la posibilidad de aumentos adicionales hasta una cantidad determinada por la ARHA de conformidad con 24 CFR 983.301 (b) y (c) si el propietario lo solicita por escrito. La solicitud del propietario debe presentarse a la ARHA 60 días antes de la fecha de aniversario del contrato HAP y debe incluir el nuevo monto de alquiler que propone el propietario.

Cuando la ARHA permite aumentos de alquiler por parte de OCAF, en el momento de la extensión del contrato, el contrato requerirá un aumento adicional hasta una cantidad determinada por la ARHA si el propietario lo solicita por escrito. La solicitud del propietario debe presentarse a la ARHA 60 días antes de la fecha de aniversario de la fecha de extensión del contrato y debe incluir el nuevo monto de alquiler que propone el propietario.

Aumentos de alquiler solicitados por el propietario [24 CFR 983.302(b)(4)]

Si el contrato HAP no prevé el ajuste automático por parte de un OCAF, y si un propietario desea solicitar un aumento en el alquiler al propietario de la PHA, debe solicitarlo en el aniversario anual del contrato HAP (consulte la Sección 17-V.E.). La solicitud debe hacerse por escrito y en la forma y manera requeridas por la PHA. La PHA solo puede hacer aumentos de alquiler de acuerdo con los límites de alquiler descritos anteriormente. No hay provisiones en el programa PBV para ajustes especiales (por ejemplo, ajustes que reflejan aumentos en los gastos reales y necesarios de poseer y mantener las unidades que han resultado de aumentos generales sustanciales en impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, tarifas de servicios públicos o costos similares). El plan administrativo debe especificar cualquier aviso previo que el propietario debe dar a la PHA y la forma que debe tomar la solicitud.

Política de ARHA

La solicitud de un propietario para un aumento de alquiler debe presentarse a la ARHA por escrito (o por correo electrónico) 60 días antes de la fecha de aniversario del contrato HAP y debe incluir el nuevo monto de alquiler que el propietario está proponiendo.

Es posible que la PHA no apruebe, y el propietario no puede recibir ningún aumento de alquiler para el propietario, hasta y a menos que el propietario haya cumplido con los requisitos del contrato HAP, incluido el cumplimiento de los estándares de calidad de la vivienda, excepto que el cumplimiento de los estándares de calidad de la vivienda no es necesario para las unidades en actividad de desarrollo que cumplan con 24 CFR 983.157 o mejoras sustanciales que cumplan con 24 CFR 983.212. El propietario no puede recibir ningún aumento retroactivo de la renta por cualquier período de incumplimiento.

Disminución del alquiler [24 CFR 983.302(c)]

Si el contrato HAP no prevé el ajuste por parte de un OCAF y hay una disminución en el alquiler al propietario, según lo establecido de acuerdo con los requisitos del programa, como un cambio en el FMR o el estándar de pago de excepción, o un monto de alquiler razonable, el alquiler al propietario debe disminuirse independientemente de si el propietario solicitó un ajuste de alquiler.

Si el contrato HAP prevé ajustes de alquiler por parte de un OCAF y hay una disminución en el alquiler justo de mercado, el alquiler de crédito fiscal o el alquiler razonable que requiere una disminución del alquiler al propietario, se debe disminuir el alquiler al propietario.

Sin embargo, en cualquier momento durante la vigencia del contrato HAP, la PHA puede elegir dentro del contrato HAP no reducir los alquileres por debajo del alquiler inicial al propietario. Cuando una PHA haga tal elección, la renta al propietario no se reducirá por debajo de la renta inicial al propietario, excepto:

- Para corregir errores en los cálculos de acuerdo con los requisitos de HUD;
- Si la asistencia adicional para la vivienda se ha combinado con la asistencia PBV después de la ejecución del contrato HAP inicial y se requiere una disminución del alquiler; o
- Si se requiere una disminución en el alquiler al propietario en función de los cambios en la asignación de responsabilidad de los servicios públicos entre el propietario y el inquilino.

Aviso de cambio de alquiler al propietario [24 CFR 983.203(d)]

Siempre que haya un cambio en el alquiler para el propietario, la PHA debe proporcionar un aviso por escrito al propietario especificando el monto del nuevo alquiler para el propietario. El aviso de ajuste de alquiler de la PHA constituye una enmienda del alquiler al propietario especificado en el contrato de HAP. El monto ajustado del alquiler al propietario se aplica por el período de 12 meses calendario a partir del aniversario anual del contrato HAP.

Política de ARHA

La ARHA proporcionará al propietario un aviso por escrito con al menos 30 días de anticipación de cualquier cambio en el monto del alquiler al propietario.

Unidades propiedad de PHA [24 CFR 983.301(g)]

Para las unidades PBV propiedad de PHA, el alquiler inicial al propietario y la redeterminación anual del alquiler en el aniversario del contrato HAP son determinados por la entidad independiente aprobada por HUD. La PHA debe usar el alquiler al propietario establecido por la entidad independiente.

17-VIII.D. ALQUILER RAZONABLE [24 CFR 983.301(d) y 983.303]

En el momento en que se establece el alquiler inicial y en todo momento durante el plazo del contrato HAP, el alquiler al propietario de una unidad contractual no puede exceder el alquiler razonable de la unidad según lo determinado por la PHA, excepto cuando la PHA haya elegido dentro del contrato HAP no reducir los alquileres por debajo del alquiler inicial según el contrato HAP inicial.

Cuándo se requieren determinaciones razonables de alquiler

La PHA debe volver a determinar el alquiler razonable de una unidad que recibe asistencia de PBV siempre que ocurra alguna de las siguientes situaciones:

- Hay una disminución del 10 por ciento o más en la RMF publicada en vigor 60 días antes del aniversario del contrato (para los tamaños de unidad especificados en el contrato HAP) en comparación con la RMF que estaba en vigor un año antes de la fecha de aniversario del contrato;
- La PHA aprueba un cambio en la asignación de responsabilidad de los servicios públicos entre el propietario y el inquilino;
- El contrato HAP se modifica para agregar una unidad contractual o sustituir una unidad contractual diferente en el mismo edificio o proyecto;
- La PHA acepta una unidad terminada después de la actividad de desarrollo que se lleva a cabo después de la ejecución del contrato HAP de acuerdo con 24 CFR 983.156 (b) (3); y
- Existe cualquier otro cambio que pueda afectar sustancialmente el alquiler razonable.

La PHA debe determinar el alquiler razonable de acuerdo con 24 CFR 983.303.

Piso de Alquiler

El alquiler al propietario por cada unidad del contrato no puede exceder en ningún momento el alquiler razonable, excepto en los casos en que la PHA haya elegido dentro del contrato HAP no reducir los alquileres por debajo del alquiler inicial al propietario, y tras la redeterminación del alquiler al propietario, el alquiler razonable resultaría en un alquiler por debajo del alquiler inicial. Sin embargo, el alquiler al propietario debe reducirse en los siguientes casos:

- Para corregir errores en los cálculos de acuerdo con los requisitos de HUD;
- Si la asistencia adicional para la vivienda se ha combinado con la asistencia de PBV después de la ejecución del contrato HAP inicial y se requiere una disminución del alquiler de conformidad con 24 CFR 983.55; y
- Si se requiere una disminución en el alquiler al propietario en función de los cambios en la asignación de la responsabilidad de los servicios públicos entre el propietario y el inquilino.

Si la PHA no ha elegido dentro del contrato HAP establecer el alquiler inicial al propietario como el piso de alquiler, el alquiler al propietario no excederá en ningún momento el alquiler razonable.

Política de ARHA

La ARHA puede, caso por caso, optar dentro del contrato HAP por no reducir los alquileres por debajo del nivel inicial, con la excepción de las circunstancias enumeradas en 24 CFR 983.302 (c) (2). Si, tras la redeterminación de la renta al propietario, la renta

razonable resultaría en una renta inferior a la renta inicial, la ARHA utilizará el monto más alto de la renta inicial al propietario.

Cómo determinar un alquiler razonable [24 CFR 983.303(c)]

El alquiler razonable de una unidad que recibe asistencia de PBV debe determinarse por comparación con el alquiler de otras unidades comparables sin asistencia. Al hacer esta determinación, la PHA debe considerar los factores que afectan la renta del mercado. Dichos factores incluyen la ubicación, la calidad, el tamaño, el tipo y la antigüedad de la unidad, así como las comodidades, el mantenimiento de los servicios de vivienda y los servicios públicos que proporcionará el propietario. La determinación de la renta razonable debe basarse en la condición de la unidad asistida en el momento de la determinación y no en las condiciones futuras anticipadas de la unidad.

***Análisis de comparabilidad* [24 CFR 983.303(d)]**

Para cada unidad, el análisis de comparabilidad deberá utilizar al menos tres unidades comparables en el mercado privado no asistido. Esto puede incluir unidades en el local o proyecto que está recibiendo asistencia basada en el proyecto. El análisis debe mostrar cómo se determinó el alquiler razonable, incluidas las principales diferencias entre las unidades contractuales y las unidades no asistidas comparables, y debe ser retenido por la PHA. El análisis de comparabilidad puede ser realizado por el personal de la PHA o por otra persona o entidad calificada. Quienes realicen estos análisis o participen en la determinación del pago de la asistencia para la vivienda sobre la base de los análisis no pueden tener ningún interés directo o indirecto en la propiedad.

Unidades propiedad de PHA [24 CFR 983.303(f)]

Para las unidades propiedad de PHA, el monto del alquiler razonable debe ser determinado por una agencia independiente aprobada por HUD de acuerdo con los requisitos del programa PBV. La entidad independiente debe proporcionar una copia de la determinación de alquiler razonable para las unidades propiedad de la PHA a la PHA.

Certificación del Propietario de Alquiler Razonable [24 CFR 983.303(e)]

Al aceptar cada pago mensual de asistencia para la vivienda, el propietario certifica que el alquiler al propietario no es mayor que el alquiler cobrado por el propietario por otras unidades comparables sin asistencia en las instalaciones. En cualquier momento, la PHA puede requerir que el propietario presente información sobre los alquileres cobrados por el propietario por otras unidades en las instalaciones o en otros lugares.

17-VIII.E. EFECTO DE OTROS SUBSIDIOS Y CONTROL DE ALQUILERES

Además de los límites de alquiler discutidos en la Sección 17-VIII.B anterior, otras restricciones pueden limitar la cantidad de alquiler para el propietario en una unidad PBV. Además, ciertos tipos de viviendas subsidiadas ni siquiera son elegibles para recibir asistencia de PBV (consulte la Sección 17-II.D).

Otro subsidio [24 CFR 983.304]

Para cumplir con los requisitos de estratificación de subsidios de HUD, a discreción de HUD o su designado, una PHA reducirá el alquiler al propietario debido a otros subsidios gubernamentales, incluidos créditos fiscales o exenciones fiscales, subvenciones u otros fondos subsidiados.

Para las unidades que reciben asistencia bajo el programa HOME, los alquileres no pueden exceder los límites de alquiler según lo requiera ese programa.

Para unidades en cualquiera de los siguientes tipos de proyectos subsidiados por el gobierno federal, el alquiler al propietario no puede exceder el alquiler subsidiado (alquiler básico) o el alquiler del crédito fiscal según se determine de acuerdo con los requisitos del programa federal aplicable:

- Un proyecto de la Sección 236 asegurado o no asegurado;
- Un proyecto de la Sección 236 anteriormente asegurado o no asegurado que continúa recibiendo un Pago de Reducción de Intereses después de una acción de desacoplamiento;
- Un proyecto de la Sección 221(d)(3) por debajo de la tasa de interés del mercado (BMIR);
- Un proyecto de la Sección 515 del Servicio de Vivienda Rural;
- Cualquier otro tipo de proyecto subsidiado por el gobierno federal especificado por HUD.

Combinación de subsidios

El alquiler al propietario no puede exceder ninguna limitación requerida para cumplir con los requisitos de capas de subsidios de HUD.

Control de Alquileres [24 CFR 983.305]

Además de los límites de alquiler establecidos por las regulaciones del programa PBV, el monto del alquiler para el propietario también puede estar sujeto a control de alquiler u otros límites según las leyes locales, estatales o federales.

PARTE IX: PAGOS AL PROPIETARIO

17-IX.A. PAGOS DE ASISTENCIA PARA LA VIVIENDA [24 CFR 983.351]

Durante la vigencia del contrato HAP, la PHA debe realizar pagos de asistencia para la vivienda al propietario de acuerdo con los términos del contrato HAP. Durante la vigencia del contrato HAP, se deben realizar pagos por cada mes que una unidad contractual cumpla con los estándares de calidad de la vivienda y esté arrendada y ocupada por una familia elegible. El pago de asistencia para la vivienda debe pagarse al propietario el primer día del mes en que se vence el pago, o alrededor de esa fecha, a menos que el propietario y la PHA acuerden una fecha posterior.

A excepción de los pagos discrecionales por vacantes, la PHA no puede hacer ningún pago de asistencia para la vivienda al propietario durante ningún mes después del mes en que la familia se muda de la unidad (incluso si se dejan artículos domésticos o propiedades en la unidad).

El monto del pago de asistencia para la vivienda por parte de la PHA es el alquiler al propietario menos el alquiler del inquilino (pago total del inquilino menos la asignación de servicios públicos).

Para recibir los pagos de asistencia para la vivienda, el propietario debe cumplir con todas las disposiciones del contrato HAP. A menos que el propietario cumpla con todas las disposiciones del contrato HAP, el propietario no tiene derecho a recibir pagos de asistencia para la vivienda.

17-IX.B. PAGOS POR VACANTES [24 CFR 983.352]

Pago en el mes de la mudanza [24 CFR 983.352(a)]

Si una familia asistida se muda de la unidad, el propietario puede quedarse con el pago de asistencia para la vivienda durante el mes calendario en que la familia se muda. Sin embargo, es posible que el propietario no se quede con el pago si la PHA determina que la vacante es culpa del propietario.

Política de ARHA

Si la ARHA determina que el propietario es responsable de una vacante y, como resultado, no tiene derecho a mantener el pago de asistencia para la vivienda, la ARHA notificará al propietario del monto del pago de asistencia para la vivienda que el propietario debe pagar. La ARHA requerirá que el propietario pague el monto adeudado de acuerdo con las políticas de la Sección 16-IV.B.

Pagos por vacantes [24 CFR 983.352(b)]

A discreción de la PHA, el contrato HAP puede estipular pagos de vacantes al propietario por un período de vacante determinado por la PHA que se extiende desde el comienzo del primer mes calendario después del mes de mudanza por un período que no exceda los dos meses completos posteriores al mes de mudanza. La PHA debe incluir en su plan administrativo la política de la PHA sobre las condiciones bajo las cuales permitirá los pagos de vacantes en un contrato de HAP, la duración de los pagos, el monto de los pagos de vacantes que hará a un propietario, y la forma y manera requeridas de las solicitudes de pagos de vacantes.

Política de ARHA

La ARHA decidirá caso por caso si la ARHA proporcionará pagos por vacantes al propietario. El contrato de HAP con el propietario contendrá dicho acuerdo, incluido el monto del pago por vacante y el período durante el cual el propietario calificará para estos pagos.

La PHA solo puede hacer pagos por vacantes si:

- El propietario entrega a la PHA una notificación inmediata por escrito que certifica que la familia ha desocupado la unidad e identifica la fecha en que la familia se mudó (según el leal saber y entender del propietario);
- El propietario certifica que la vacante no es culpa del propietario y que la unidad estuvo vacante durante el período por el cual se reclama el pago;
- El propietario certifica que ha tomado todas las medidas razonables para minimizar la probabilidad y la duración de la vacante; y
- El propietario proporciona cualquier información adicional requerida y solicitada por la PHA para verificar que el propietario tiene derecho al pago de la vacante.

El propietario debe presentar una solicitud de pagos por vacantes en la forma y manera requerida por la PHA y debe proporcionar cualquier información o justificación requerida por la PHA para determinar el monto de cualquier pago por vacante.

El pago de la vacante al propietario por cada mes del período máximo de dos meses es determinado por la PHA, y no puede exceder el alquiler mensual al propietario bajo el contrato de arrendamiento asistido, menos cualquier parte del pago de alquiler recibido por el propietario (incluidos los montos disponibles del depósito de seguridad del inquilino). Cualquier pago por vacante puede cubrir solo el período en que la unidad permanezca vacante.

Política de ARHA

Si el contrato HAP de un propietario requiere que se realicen pagos de vacantes, y el propietario desea recibir pagos de vacantes, el propietario debe haber notificado adecuadamente a la ARHA de la vacante de acuerdo con la política de la Sección 17-VI.G. con respecto a llenar las vacantes.

Para que se considere una solicitud de pago de vacante, debe hacerse por escrito (incluso por correo electrónico) dentro de los 10 días hábiles posteriores al final del período para el cual el propietario solicita el pago de vacante. La solicitud debe incluir las certificaciones de propietario requeridas y la ARHA puede requerir que el propietario proporcione documentación para respaldar la solicitud. Si el propietario no proporciona la información solicitada por la ARHA dentro de los 10 días hábiles posteriores a la solicitud de la ARHA, no se realizarán pagos de vacantes.

Si se realizan pagos por vacantes, la ARHA realizará pagos de vacantes por el período de vacante que se extiende desde el comienzo del primer mes calendario después del mes de mudanza por un período que no exceda los dos meses completos posteriores al mes de mudanza. El monto del pago por desocupación no excederá el alquiler mensual al propietario en virtud del contrato de arrendamiento asistido, menos cualquier parte del pago de alquiler recibido por el propietario (incluidos los montos disponibles del depósito de seguridad del inquilino). Cualquier pago por vacante cubrirá solo el período en que la unidad permanezca vacante.

17-IX.C. ALQUILER DEL INQUILINO AL PROPIETARIO [24 CFR 983.353]

El alquiler del inquilino es la parte del alquiler al propietario que paga la familia. El monto del alquiler del inquilino es determinado por la PHA de acuerdo con los requisitos de HUD. Cualquier cambio en el monto del alquiler del inquilino entrará en vigencia en la fecha indicada en el aviso de la PHA a la familia y al propietario.

La familia es responsable de pagar el alquiler del inquilino (pago total del inquilino menos el subsidio de servicios públicos). El monto del alquiler del inquilino determinado por la PHA es el monto máximo que el propietario puede cobrar a la familia por el alquiler de una unidad contractual. El alquiler del inquilino cubre todos los servicios de vivienda, mantenimiento, equipo y servicios públicos que debe proporcionar el propietario. El propietario no puede exigir ni aceptar ningún pago de alquiler del inquilino que exceda el alquiler del inquilino según lo determine la PHA. El propietario debe devolver inmediatamente cualquier pago en exceso al inquilino.

Responsabilidades del inquilino y de la PHA

La familia no es responsable de la parte del alquiler al propietario que está cubierta por el pago de asistencia para la vivienda y el propietario no puede terminar el arrendamiento de una familia asistida por falta de pago por parte de la PHA.

Del mismo modo, la PHA solo es responsable de realizar el pago de la asistencia para la vivienda al propietario de acuerdo con el contrato HAP. La PHA no es responsable de pagar el alquiler del inquilino ni de ninguna otra reclamación del propietario, incluidos los daños a la unidad. La PHA no puede usar los pagos de asistencia para la vivienda u otros fondos del programa (incluidas las reservas de tarifas administrativas) para pagar cualquier parte del alquiler del inquilino u otro reclamo del propietario.

Reembolsos de servicios públicos [24 CFR 983.353(d)]

Si el monto de la asignación de servicios públicos excede el pago total del inquilino, la PHA debe pagar el monto de dicho exceso al inquilino como reembolso por los servicios públicos pagados por el inquilino, y el alquiler del inquilino al propietario debe ser cero.

La PHA puede pagar el reembolso de los servicios públicos directamente a la familia o al proveedor de servicios públicos en nombre de la familia. Si la PHA elige pagar directamente al proveedor de servicios públicos, la PHA debe notificar a la familia del monto pagado al proveedor de servicios públicos.

Política de ARHA

La ARHA hará reembolsos de servicios públicos a la familia.

17-IX.D. OTRAS TARIFAS Y CARGOS [24 CFR 983.354]

Comidas y servicios de apoyo

Con la excepción de la asistencia de PBV en desarrollos de vida asistida, el propietario no puede exigir al inquilino que pague cargos por comidas o servicios de apoyo. La falta de pago de dichos cargos no es motivo de terminación del arrendamiento.

En los desarrollos de vida asistida que reciben asistencia de PBV, el propietario puede cobrar por las comidas o los servicios de apoyo. Es posible que estos cargos no se incluyan en el alquiler al propietario, ni que el valor de las comidas y los servicios de apoyo se incluyan en el cálculo del alquiler razonable. Sin embargo, la falta de pago de dichos cargos es motivo de rescisión del contrato de arrendamiento por parte del propietario en un desarrollo de vida asistida.

Otros cargos por propietario

El propietario no puede cobrar cantidades adicionales por artículos habitualmente incluidos en el alquiler en la localidad o proporcionados sin costo adicional a los inquilinos no subsidiados en las instalaciones.

17-IX.E. RETENCIÓN DE REGISTROS DEL PROYECTO [24 CFR 983.12]

La regulación en 24 CFR 982.158 se aplica tanto a los programas basados en inquilinos como a los programas basados en proyectos de la PHA. Además, para cada proyecto de PBV, la PHA debe mantener los siguientes registros durante todo el plazo del contrato de HAP y durante los tres años siguientes:

- Registros para documentar la base para la selección de la propuesta de la PHA, si la selección es competitiva, o del proyecto, si la selección no es competitiva, incluidos los registros de la determinación de selección del sitio de la PHA (consulte 24 CFR 983.55) y registros para documentar la finalización de la revisión del proceso de selección en el caso de las unidades propiedad de la PHA, y copias de la notificación escrita de la selección de la propuesta y la respuesta de la parte correspondiente;
- El análisis de impacto, en su caso;
- La determinación de la estratificación de las subvenciones, si procede;
- El registro de la revisión ambiental, si corresponde;
- El Acuerdo para celebrar un contrato HAP (AHAP), si corresponde;
- Evidencia de finalización, si corresponde;
- El contrato HAP y cualquier cláusula adicional y/o enmiendas, incluidas las enmiendas para extender el plazo del contrato;
- Registros para documentar la base para la determinación de la PHA y la redeterminación del alquiler al propietario;
- Registros para documentar la aprobación de HUD de la entidad o entidades independientes, en el caso de unidades propiedad de PHA;
- Registros de las características de accesibilidad del proyecto y de cada unidad contratada; y
- Otros registros que HUD pueda requerir.

ANEXO 17-1: Disposiciones Especiales que se Aplican a los TPV Adjudicados como Parte de una Conversión Voluntaria de Unidades de Vivienda Pública en Proyectos que Incluyen Unidades RAD PBV

[24 CFR Parte 972.200; Aviso PIH 2019-05; Aviso PIH 2019-23]

Bajo ciertas circunstancias, HUD permite que las PHA pequeñas reposicionen un proyecto de vivienda pública (o parte de un proyecto) mediante la conversión voluntaria de unidades a asistencia de vales de elección de vivienda basada en el inquilino. Con el fin de preservar la vivienda asequible para los residentes del proyecto, se le da prioridad a la PHA para recibir vales de protección de inquilinos (TPV) de reemplazo. Como parte de la conversión voluntaria, la PHA tiene la opción de continuar operándola como vivienda de alquiler. Si es así, la PHA o el propietario subsiguiente debe permitir que las familias existentes permanezcan en sus unidades utilizando el TPV en forma de asistencia basada en el inquilino. En esta situación, sin embargo, la PHA puede optar por basar estos TPV en el antiguo proyecto de vivienda pública. Las familias aún deben tener la opción de permanecer en su unidad utilizando la asistencia basada en el inquilino. Para que la PHA pueda basar la asistencia en el proyecto e incluir estas unidades en el contrato de PBV HAP, la familia debe dar su consentimiento voluntario por escrito a la asistencia de PBV siguiendo los requisitos del Apéndice A del Aviso PIH 2019-05. Si la familia no da su consentimiento para la asistencia de PBV y decide permanecer utilizando la asistencia basada en el inquilino, la unidad de la familia queda excluida del contrato de PBV HAP hasta que la familia se mude o consienta en cambiar a la asistencia de PBV. En general, todas las regulaciones y directrices del programa aplicables para el programa PBV estándar se aplican a estas unidades.

La PHA también puede convertir unidades en el mismo proyecto de vivienda pública anterior al programa PBV bajo el programa de demostración de asistencia para el alquiler (RAD). El estatuto de RAD autoriza a HUD a renunciar a ciertas disposiciones legales y reglamentarias que rigen el programa estándar de PBV y especificar requisitos alternativos. Con el fin de facilitar el tratamiento uniforme de los residentes y las unidades en el proyecto, el Aviso PIH 2019-23 extendió algunos de los requisitos alternativos a las unidades PBV que no son RAD en el proyecto convertido (es decir, las unidades TPV en el proyecto). Como tal, mientras que las unidades PBV TPV en el proyecto convertido generalmente siguen los requisitos para el programa PBV estándar enumerado en este capítulo, donde HUD ha especificado requisitos alternativos para unidades PBV que no son RAD en el proyecto, las unidades PBV TPV seguirán los requisitos descritos en el Capítulo 18 de esta política para el programa RAD PBV.

Requisitos RAD aplicables a las unidades no RAD en el proyecto

Requisito alternativo bajo RAD como se enumera en el Aviso PIH 2019-23	Política estándar de PBV que no se aplica	Política aplicable en el Capítulo 18
Artículo 1.6.A.4. Selección del sitio: cumplimiento de los objetivos de PBV	17-II.G. NORMAS DE SELECCIÓN DE SITIOS se aplica con la excepción de la desconcentración de la	18-II.F. NORMAS DE SELECCIÓN DE EMPLAZAMIENTOS

	pobreza y la expansión de los requisitos de vivienda y oportunidades económicas.	
1.6.B.5.d. Asignaciones de servicios públicos específicos del sitio PBV	Requisito alternativo bajo RAD. No hay póliza correspondiente en el Capítulo 17.	18-VII.C. SUBSIDIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS
Artículo 1.6.C.1. No se permite la reselección de los inquilinos tras la conversión	Las políticas contenidas en el Capítulo 3 relacionadas con la elegibilidad no se aplican a los inquilinos existentes que reciben TPV.	18-V.B. PROHIBIDO VOLVER A SELECCIONAR A LOS INQUILINOS EXISTENTES DESPUÉS DE LA CONVERSIÓN
Artículo 1.6.C.2. Derecho de devolución	Requisito alternativo bajo RAD. No hay póliza correspondiente en el Capítulo 17.	18-I.D. REQUISITOS DE REUBICACIÓN
Artículo 1.6.C.3. Introducción gradual de aumentos de alquiler para inquilinos	Requisitos alternativos bajo RAD. No hay póliza correspondiente en el Capítulo 17.	18-VIII.D. INTRODUCCIÓN GRADUAL DE AUMENTOS DE ALQUILER PARA INQUILINOS
Artículo 1.6.C.4. Programas de Autosuficiencia Familiar (FSS) y Oportunidades para Residentes y Coordinador de Servicios de Autosuficiencia (ROSS-SC)	No contemplado en el plan administrativo.	18-VI.C. VIVIENDA PÚBLICA PARTICIPANTES DE FSS Y ROSS
Artículo 1.6.C.5. Participación y Financiamiento de los Residentes	Requisito alternativo bajo RAD. No hay póliza correspondiente en el Capítulo 17.	18-VI.D. PARTICIPACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LOS RESIDENTES
Artículo 1.6.C.6. Derechos Procesales de los Residentes	Se aplican las políticas relacionadas con las audiencias en el Capítulo 16, con derechos procesales adicionales y requisitos de notificación como se describe en el Capítulo 18.	18-VI.H. DERECHOS PROCESALES DE LOS RESIDENTES

Artículo 1.6.C.7. Desestimación de Ingresos del Trabajo (EID)	Requisitos alternativos bajo RAD para los residentes en el lugar. Las nuevas admisiones siguen las políticas del Capítulo 6.	18-VI.G. DESESTIMACIÓN DE INGRESOS DEL TRABAJO
Artículo 1.6.C.8. Empleos Plus	No contemplado en el plan administrativo.	No hay póliza correspondiente.
Artículo 1.6.C.9. Cuando el pago total del inquilino excede el alquiler bruto	Requisitos alternativos bajo RAD para los residentes en el lugar. Las nuevas admisiones siguen las políticas del contrato de arrendamiento 17-VIIB, Continuación de los Pagos de Asistencia para la Vivienda.	18-VI.B. ARRENDAMIENTO, Continuación de los Pagos de Asistencia para la Vivienda
Artículo 1.6.C.10. Unidad subocupada	Requisitos alternativos bajo RAD para los residentes en el lugar. Las nuevas admisiones siguen a 17-VII.C. MOVES, Unidades superpobladas, subocupadas y accesibles	18-VI.E. MOVES, Unidades superpobladas, subocupadas y accesibles
Artículo 1.6.D.4. Establecimiento de lista de espera	Requisitos alternativos en virtud de la RAD para el establecimiento inicial de la lista de espera. Una vez establecida la lista de espera, siga la selección 17-VI.E. DE LA LISTA DE ESPERA	18-V.D. ORGANIZACIÓN DE LA LISTA DE ESPERA
Artículo 1.6.D.10. Certificaciones iniciales y cálculos de alquiler de inquilinos	Requisitos alternativos bajo RAD para los residentes en el lugar. No hay póliza	18-VIII.C. ALQUILER DEL INQUILINO AL PROPIETARIO, Certificaciones iniciales

	correspondiente en el Capítulo 17.	
--	---------------------------------------	--

Tenga en cuenta que, si bien el Aviso PIH 2019-05 establece que la PHA debe evaluar a las familias para determinar su elegibilidad para un vale de protección para inquilinos y que las familias deben estar por debajo del límite de bajos ingresos (80 por ciento del AMI), el Aviso PIH 2019-23 exime de estos requisitos a los residentes en proyectos que incluyen unidades RAD PBV.

