U.S. Department of Housing and Urban Development
Office of Housing Office of Multifamily Housing Programs

HOJA INFORMATIVA

Para RESIDENTES ASISTIDOS POR EL HUD

Sección 8 basada en los proyectos

"DE QUÉ FORMA SE DETERMINA SU ALQUILER"

Oficina de Vivienda

****Junio de 2007****

Esta hoja informativa es una guía general para informar a propietarios y agentes de administración (Owner/Management Agents, OA) y a los residentes asistidos por el HUD acerca de las responsabilidades y los derechos sobre la divulgación y verificación de la información sobre el ingreso.

Por qué es importante determinar el ingreso y el alquiler en forma correcta

Estudios realizados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) indican que muchas familias residentes pagan alquileres incorrectos. Las causas principales de este problema son las siguientes:

- La presentación de informes que indican un ingreso menor al realmente percibido por parte de las familias residentes; y
- El hecho de que los OA no otorgan exclusiones y deducciones a las que las familias residentes tienen derecho.

Tanto los OA como los residentes son responsables de garantizar que se pague un alquiler correcto.

Responsabilidades de los OA:

- Obtener información precisa de los ingresos.
- Verificar el ingreso de los residentes.
- Garantizar que los residentes reciban las exclusiones y deducciones a las que tienen derecho.
- Calcular en forma precisa el alquiler del locatario.
- Proporcionar a los locatarios una copia del acuerdo de arrendamiento y de las determinaciones de los ingresos y el alquiler. Volver a calcular el alquiler cuando se informen cambios en el grupo familiar.
- Volver a calcular el alquiler cuando disminuyan los ingresos del residente.
- Volver a calcular el alquiler cuando los ingresos del residente aumenten $200 por mes o más.
- Volver a calcular el alquiler cada 90 días cuando el residente reclame exención de alquiler mínimo por dificultades financieras.
- Proporcionar información sobre las políticas de los OA cuando se solicite.
- Notificar a los residentes sobre cualquier cambio en los requisitos o las prácticas para presentar información sobre los ingresos o determinar el alquiler.

Responsabilidades de los residentes:

- Proporcionar información precisa sobre el grupo familiar.
- Presentar información de todos los ingresos.
- Guardar copias de documentación, formularios y recibos que documenten ingresos y gastos.
- Informar cambios en el grupo familiar y en los ingresos que tengan lugar entre las recertificaciones anuales.
- Firmar formularios de consentimiento para la verificación de los ingresos.
- Cumplir con los requisitos del arrendamiento y con las normas del hogar.

Determinaciones de los ingresos

El ingreso bruto anticipado de una familia no solo determina la elegibilidad para recibir asistencia, sino que también determina el alquiler que la familia pagará y el subsidio requerido. El ingreso anticipado, sujeto a exclusiones y deducciones que la familia recibirá durante los próximos doce (12) meses, se usa para determinar el alquiler de la familia.

¿Qué es el ingreso anual?

Ingreso bruto – Exclusiones de ingresos = Ingreso anual

¿Qué es el ingreso ajustado?

Ingreso anual – Deducciones = Ingreso ajustado

Cómo se determina el alquiler del locatario

Fórmula de alquiler de la sección 8 basada en los proyectos:

El alquiler que una familia pagará es el más **alto** de los siguientes montos:

- 30% del ingreso mensual *ajustado* de la familia
- 10% del ingreso mensual de la familia
- Asistencia de alquiler o pago de asistencia social de una agencia para brindar asistencia a una familia en el pago de los costos de vivienda.

O

- Alquiler mínimo de $25.00

Ingresos y activos

Se solicita a los residentes asistidos por el HUD que presenten información al propietario o agente (OA) sobre todos los ingresos de todas las procedencias. Las exclusiones al ingreso y las deducciones son parte del proceso de alquiler del locatario.

Al determinar el monto del ingreso a partir de activos para incluirlo en el ingreso anual, se incluye el ingreso real derivado de los activos excepto cuando el valor en efectivo de todos los activos supera los $5,000, en cuyo caso el monto incluido en el ingreso anual es el más alto del 2% del total de los activos o el ingreso real derivado de los activos.

Qué incluye el ingreso anual:

- Monto total (antes de las deducciones de nómina) de sueldos y salarios, pago de horas extra, comisiones, honorarios, propinas y bonificaciones y otras compensaciones por servicios personales.
- Ingreso neto por la administración de un negocio o una profesión.
- Intereses, dividendos y otros ingresos netos de cualquier tipo provenientes de bienes muebles o inmuebles (consulte Qué incluyen los activos/Qué no incluyen los activos, a continuación).
- Monto total de cantidades periódicas recibidas del Seguro social, anualidades, pólizas de seguro, fondos de jubilación, pensiones, beneficios por incapacidad o fallecimiento y otros tipos similares de ingresos periódicos, entre los que se incluye el monto total o los montos mensuales potenciales por el comienzo retardado de un monto periódico **(excepto por los pagos periódicos diferidos del ingreso suplementario de seguridad y los beneficios del seguro social; consulte Exclusiones del ingreso anual, a continuación)**.
- Los pagos en lugar de las ganancias, como por ejemplo las compensaciones por desempleo e incapacidad, compensación del trabajador e indemnización por despido **(excepto por los montos totales añadidos a los activos familiares; consulte Exclusiones del ingreso anual, a continuación)**.
- Asistencia social
- Las asignaciones periódicas y determinables, como por ejemplo la pensión alimenticia, los pagos por manutención de menores y los aportes regulares o las donaciones recibidas de organizaciones o personas que no residen en la vivienda.
- Todo pago regular, pago especial y asignaciones de un miembro de las Fuerzas Armadas (excepto por pagos especiales por exposición al fuego enemigo).
- **Solo para los programas de la sección 8, cualquier tipo de asistencia financiera que supere los montos recibidos por matrícula y que un individuo recibe en virtud de la Ley de Educación Superior de 1965 (Higher Education Act of 1965), se considerará como el ingreso de ese individuo, excepto la asistencia financiera recibida por personas mayores de 23 años que tengan hijos dependientes o por los estudiantes que viven con sus padres, quienes a su vez reciben asistencia de la sección 8, en cuyo caso no se consideran ingresos anuales. Para los fines de este párrafo, “asistencia financiera” no incluye fondos de préstamos a los fines de determinar el ingreso.**

Qué incluyen los activos:

- Acciones, bonos, letras del Tesoro, certificados de depósito, cuentas del mercado monetario.
- Cuentas de jubilación individual y cuentas de jubilación para profesionales autónomos (cuentas tipo Keogh).
- Fondos de pensión y jubilación
- Efectivo guardado en cuentas de ahorro y cuentas corrientes, cajas de seguridad, viviendas, etc.
- Valor en efectivo de las pólizas de seguro de vida total disponibles para el individuo antes de su fallecimiento.
- Capital en propiedad de alquiler y en otras inversiones de capital.
- Propiedad personal mantenida como inversión.
- Ingresos de montos totales o ingresos únicos.
- Hipoteca o escritura de fideicomiso en poder de un solicitante.
- Activos de los que se dispone por menos de su valor justo de venta.

Qué incluyen los activos:

- Propiedad personal necesaria (ropa, muebles, automóviles, anillo de bodas, vehículos equipados especialmente para personas con incapacidades).
- Intereses en tierras indígenas en fideicomiso.
- Pólizas de seguro de vida a término.
- Capital en la unidad cooperativa en la que vive la familia.
- Los activos que forman parte de un negocio activo.
- Los activos que no son propiedad de hecho del solicitante o que están a nombre de un individuo excepto que:
  - los activos y todo ingreso que el individuo gane devenguen beneficios para otra persona que no es miembro del hogar; y
  - la otra persona sea responsable de impuestos sobre la renta incurridos por ingresos generados por los activos.
- Los activos no accesibles al solicitante y que no proporcionan ingresos al solicitante (Ejemplo: Una cónyuge maltratada es propietaria conjunta de una casa con su esposo. Debido a la situación interna, la esposa no recibe ningún ingreso del activo y no puede convertir el activo en efectivo).
- Activos de los que se dispone por menos de su valor justo de venta como resultado de:
  - Ejecución de una hipoteca
  - Quiebra
  - Divorcio o acuerdo de separación si el solicitante o residente recibe un pago importante no necesariamente en dólares.

Exclusiones del ingreso anual:

- Ingresos del empleo de niños (entre ellos, hijos adoptivos) menores de 18 años.
- Pago recibido por el cuidado de hijos adoptivos o adultos adoptivos (por lo general personas con incapacidades, que no están relacionadas con la familia del locatario y que no pueden vivir solas).
- Montos totales añadidos a los activos familiares, tales como herencias, pagos del seguro (entre ellos, pagos del seguro de salud y seguro contra accidentes y compensación del trabajador), plusvalías y pago de beneficios por daños personales o a la propiedad.
- Montos recibidos por la familia que son específicamente para cubrir el costo de gastos médicos de cualquier familiar, o en concepto de reembolso de dichos gastos.
- Ingresos de un asistente de servicios de salud que viva en el hogar.
- **Sujeto a la inclusión del ingreso para el programa de la sección 8 para estudiantes que estén matriculados en una institución de educación superior de acuerdo con la sección "Qué incluye el ingreso anual", que figura anteriormente,** el monto total de la asistencia financiera para un estudiante, ya sea que se pague directamente al estudiante o a la institución educativa.
- El pago especial a un familiar que preste servicio en las Fuerzas Armadas y esté expuesto al fuego enemigo.
- Montos recibidos por programas de capacitación financiados por el HUD.
- Montos recibidos por una persona con una incapacidad que, por un tiempo limitado, no son tenidos en cuenta para los fines de elegibilidad y beneficios del ingreso suplementario de seguridad (Supplemental Security Income) debido a que estos se reservan para su uso según un plan para lograr la autosuficiencia (Plan to Attain Self-Sufficiency, PASS).
- Montos recibidos por un participante en otros programas de asistencia pública especialmente diseñados para cubrir gastos incurridos en efectivo (equipo especial, ropa, transporte, cuidado de los niños, etc.), o en concepto de reembolso de dichos gastos y que se realizan solamente para permitir la participación en un programa específico.
- Estipendio por servicios prestados por los residentes (que no superen los $200 mensuales).
- Ganancias y beneficios en aumento de cualquier familiar por su participación en programas de capacitación laboral estatales o locales calificativos y por la capacitación de un familiar como personal de administración de residentes.
- Ingresos esporádicos, no recurrentes o temporales (lo cual incluye donaciones).
- Pagos por reparaciones realizados por un gobierno extranjero de conformidad con demandas presentadas en virtud de las leyes de ese gobierno por personas que fueron perseguidas durante la época Nazi.
- Ganancias que superen los $480 por cada estudiante de tiempo completo mayor de 18 años (con la exclusión del jefe de familia, jefe conjunto o cónyuge).
- Pagos de asistencia por adopción que superen los $480 por hijo adoptado.
- Pagos periódicos diferidos de ingreso suplementario de seguridad y beneficios de seguro social que se reciben como un monto total o como montos mensuales potenciales.
- Montos recibidos por la familia en concepto de reembolsos o devoluciones, según la ley estatal o local, por impuestos a la propiedad pagados por la unidad de vivienda.
- Montos pagados por un organismo estatal a una familia con un familiar que sufra incapacidad evolutiva y que viva en el hogar, para aminorar el costo de los servicios y del equipo que permitan mantener en el hogar al familiar con incapacidad evolutiva.

Exclusiones federales:

- Valor de la asignación proporcionada a un hogar elegible en virtud de la Ley de Cupones para Alimentos de 1977 (Food Stamp Act of 1977).
- Pagos a voluntarios en virtud de la Ley de Servicio Voluntario Nacional de 1973 (Domestic Volunteer Services Act of 1973).
- Pagos recibidos en virtud de la Ley de Arbitraje de las Reclamaciones de los Indígenas de Alaska (Alaska Native Claims Settlement Act).
- Ingresos derivados de ciertas tierras submarginales de los EE. UU. conservadas en fideicomiso para ciertas Tribus Indígenas.
- Pagos o asignaciones realizados en virtud del Programa de Asistencia de Energía para Hogares de Bajos Ingresos (Low-Income Home Energy Assistance Program) del Departamento de Salud y Servicios Humanos.
- Pagos recibidos en virtud de programas financiados en su totalidad o en parte de acuerdo con la Ley de Cooperación para la Capacitación Laboral (Job Training Partnership Act).
- Ingreso derivado por la disposición de fondos de la Agrupación de Indígenas de Ottawa de Grand River (Grand River Band of Ottawa Indians).
- Los primeros $2000 de acciones per capita recibidos de fondos de juicios otorgados por la Comisión de Reclamaciones Indígenas (Indian Claims Commission) o por el Tribunal de Reclamaciones de los EE. UU. (US Claims Court), los intereses de indígenas individuales en tierras restringidas o conservadas en fideicomiso, lo cual incluye los primeros $2000 por año de ingreso recibidos por indígenas individuales provenientes de fondos derivados de los intereses de tales tierras restringidas o en fideicomiso.
- Pagos recibidos de programas financiados en virtud del Título V de la Ley de Estadounidenses de la Tercera Edad de 1985 (Older Americans Act of 1985).
- Pagos recibidos el 1 de enero de 1989 o con posterioridad, por parte del Fondo de Compensación Agente Naranja (Agent Orange Settlement Fund) o de cualquier otro fondo establecido de acuerdo con la resolución del litigio en autos caratulados *responsabilidad sobre el producto por parte del Agente*.
- Pagos recibidos según la Ley de Arbitraje de las Reclamaciones de los Indígenas de Maine de 1980 (Maine Indian Claims Settlement Act of 1980).
- El valor de cualquier cuidado de menores proporcionado o contratado (o cualquier monto recibido como pago por tal cuidado o reembolso por costos incurridos por tal cuidado) en virtud de la Ley de Subvención en Bloque para el Desarrollo y el Cuidado de los Niños de 1990 (Child Care and Development Block Grant Act of 1990).
- Pagos de reembolsos por el crédito del impuesto sobre la renta (Earned income tax credit, EITC) recibidos el 1 de enero de 1991 o con posterioridad.
- Pagos hechos por la Comisión de Reclamaciones Indígenas a las Tribus y Agrupaciones Confederadas de la Nación Indígena de Yakima o a la Tribu Apache de la Reserva Mescalero.
- Asignaciones, ganancias y pagos hechos a los participantes de AmeriCorps en virtud de la Ley de Servicio Nacional y Comunitario de 1990 (National and Community Service Act of 1990).
- Cualquier asignación pagada en virtud de las disposiciones del Título 38 del U.S.C., artículo 1805, a un niño que sufre de espina bífida y que es hijo de un veterano de Vietnam.
- Cualquier monto pagado como compensación a la víctima de un delito (en virtud de la Ley de Víctimas del Delito [Victims of Crime Act]) recibida por medio de la asistencia a víctimas de delitos (o el pago o reembolso del costo de dicha asistencia) según se determina en la Ley de Víctimas del Delito (Victims of Crime Act) por la perpetración de un delito contra el solicitante según la mencionada ley.
- Asignaciones, ganancias y pagos a individuos que participan en programas según la Ley de Inversión en la Fuerza Laboral de 1998 (Workforce Investment Act of 1998).
- Cualquier beneficio por incapacidad diferido del Departamento de Asuntos de Veteranos (Department of Veterans Affairs) que el locatario reciba como un monto total o como montos mensuales potenciales para cumplir con la Ley de Recuperación Económica y de Vivienda de 2008 (Housing and Economic Recovery Act of 2008, HERA).

Deducciones:

- $480 por cada dependiente, lo cual incluye a estudiantes de tiempo completo o personas con una incapacidad.
- $400 por cualquier familiar anciano o con una incapacidad.
- Gastos médicos no reembolsados de cualquier familiar anciano o con una incapacidad que sume en total más del 3% del ingreso anual.
- Gastos razonables no reembolsados en concepto de cuidados auxiliares sanitarios a domicilio para familiar(es) con una incapacidad que permitan a los demás familiar(es) trabajar por ese monto total de más del 3% del ingreso anual
- Si un familiar anciano tiene gastos médicos no reembolsados y gastos de asistencia por incapacidad, las erogaciones de ingresos de la familia del 3% solo se aplican una vez.
- Cualquier gasto razonable para el cuidado de niños menores de 13 años, que sea necesario para que un miembro de la familia pueda trabajar o continuar sus estudios.

Material de referencia

Legislación:

- Ley de Viviendas de Calidad y Responsabilidad en el Trabajo de 1998 (Quality Housing and Work Responsibility Act of 1998), ley pública 105-276, 112 Estatuto 2518, que modificó la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (United States Housing Act of 1937), del Título 42 del U.S.C., artículo 2437, y siguientes. (Quality Housing and Work Responsibility Act of 1998, Public Law 105-276, 112 Stat. 2518 which amended the United States Housing Act of 1937, 42 USC 2437, et seq.)

Reglamentaciones:

- Requisitos generales del programa del HUD; 24 CFR Parte 5. (General HUD Program Requirements;24 CFR Part 5)

Manual:

- 4350.3, Requisitos de Ocupación de Programas de Vivienda Multifamiliares Subsidiados.(4350.3, Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs)

Notificaciones:

"Exclusiones Federales" Notificación 66 FR 4669, 20 de abril de 2001. ("Federally Mandated Exclusions" Notice 66 FR 4669, April 20, 2001)

Más información:

Para obtener más información acerca de los programas del HUD visite la página principal del HUD en Internet: http://www.hud.gov.