

CASAS MORAVAS I Y II (SUBSIDIADAS POR EL HUD) PLAN DE SELECCIÓN DE INQUILINOS

Teléfono: 610-691-8409

TTY: 800-654-5984

Teléfono: 800-654-5988



MARKETING:

**Ver Plan de Vivienda de Mercado Justo
Directorio de recursos para personas mayores de Lehigh Valley
Anuncio en el directorio de AAHSA
Anuncio en el directorio de PANPHA
Los Gerentes de Atención de Servicios de Hospitales Locales tienen nuestro plan.
Centros de Tercera Edad
Folleto de la Casa Morava
<https://moravian-house.org/>**

Requisitos de elegibilidad del proyecto

Cada persona es seleccionada por un sistema numerado que se mantiene en un orden cronológico basado en la fecha y hora de recepción de la solicitud a la Casa Morava. Todas las solicitudes se indican en fecha y hora. Todos los solicitantes de 62 años de edad o más, discapacitados/con problemas de movilidad y los vales de la Sección 8 serán aceptados para completar una solicitud independientemente de su raza, color, religión, estado familiar, origen nacional, orientación sexual percibida, identidad de género o estado civil. La unidad para la que la familia está solicitando debe ser la única residencia de la familia. Un solicitante debe estar de acuerdo en pagar el alquiler requerido por el programa bajo el cual el solicitante recibirá asistencia. Toda la información reportada por la familia está sujeta a verificación. Varios programas de subsidios o seguros pueden imponer restricciones de ocupación adicionales.

Requisitos de ciudadanía

Solo los ciudadanos estadounidenses o no ciudadanos que tienen un estatus migratorio elegible pueden recibir asistencia bajo los programas de la Sección 8 y la Sección 202/8. Todos los solicitantes de asistencia deben ser notificados del requisito de presentar evidencia de ciudadanía o estatus migratorio elegible en el momento de la solicitud. Moravian House será responsable de recibir la documentación y, cuando sea posible, hacer arreglos para proporcionar el aviso en un idioma que sea entendido por el individuo si la persona no domina el inglés.

Todos los miembros de la familia, independientemente de su edad, deben declarar su ciudadanía o estatus migratorio. Los no ciudadanos, menores de 62 años, deben firmar un Formulario de Consentimiento de Verificación y presentar documentación de su estado o firmar una declaración de que no afirman tener un estatus elegible. Los no ciudadanos de 62 años o más deben firmar una declaración de estatus migratorio elegible y proporcionar un documento de prueba de edad. Los ciudadanos estadounidenses deben firmar una declaración de ciudadanía. Los propietarios pueden establecer una política de exigir prueba adicional de ciudadanía para aquellos que declaran ser ciudadanos o nacionales de los EE. UU.

Los niños/adultos de crianza temporal no están sujetos a los requisitos de elegibilidad basados en la regla de no ciudadanos y no están obligados a firmar una declaración o recopilar documentos de inmigración o verificar la elegibilidad a través de la Verificación Sistemática de Derechos de Extranjeros (SAVE).

Una familia mixta, una familia con uno o más miembros de la familia no elegibles y uno o más miembros de la familia elegibles, puede recibir asistencia prorrateada, asistencia continua o un aplazamiento temporal de la terminación de la asistencia.

Los solicitantes que tienen una visa de estudiante no ciudadana no son elegibles para recibir asistencia, al igual que cualquier miembro de la familia que no sea ciudadano que viva con el estudiante.

Al administrar la restricción de la asistencia a los no ciudadanos, la Casa Morava debe tratar a todos los solicitantes por igual, aplicando los mismos procedimientos de reglas para no ciudadanos sin distinción de raza, color, origen nacional, sexo, religión, discapacidad o estado familiar, y debe cumplir con los procedimientos de no discriminación sin distinción de raza, color, origen nacional, sexo, edad, discapacidad, religión y estado familiar.

Moravian House considerará la ciudadanía/estatus migratorio una vez para cada familia, pero deben hacerlo con más frecuencia si es probable que cambien el estatus migratorio o la composición familiar. Moravian House determina la ciudadanía o el estatus migratorio del solicitante durante la determinación inicial de elegibilidad antes de mudarse. Como parte del proceso de recertificación anual o provisional, Moravian House debe determinar el estatus de ciudadanía/inmigración de los inquilinos de los que el propietario no ha reunido previamente la documentación adecuada o cuya documentación sugería que era probable que su estatus cambiara. Si el estatus de un miembro de la familia en una familia mixta cambia de no elegible a elegible, la familia puede solicitar una recertificación provisional. La evidencia requerida de ciudadanía/estatus migratorio para cualquier nuevo miembro de la familia debe presentarse en la primera recertificación provisional o regular después de que la persona se traslade a la unidad.

Moravian House está obligada a verificar con el DHS la validez de los documentos proporcionados por los solicitantes.

Requisitos de la Seguridad Social

Los solicitantes deben revelar los números de Seguro Social para **Todos los miembros de la familia** y proporcionar pruebas de las cifras reportadas. La administración también debe verificar todos los números de Seguro Social antes de la ocupación. Documentación adecuada significa una tarjeta de Seguro Social emitida por la Administración del Seguro Social (SSA, por sus siglas en inglés) u otra evidencia aceptable del Número de Seguro Social. Si un niño menor de seis (6) años fue agregado al hogar del solicitante de asistencia dentro del período de 6 meses anterior a la fecha de admisión del hogar, el solicitante de asistencia puede convertirse en participante siempre y cuando se proporcione la documentación requerida en el Apéndice 3 del Manual de HUD 4350.3 REV-1 a los solicitantes de administración se les dará noventa (90) días a partir de la fecha de admisión al programa. La gerencia otorgará una extensión de un período adicional de 90 días si determina que, a su discreción, el incumplimiento del solicitante se debió a circunstancias que no podrían haberse previsto razonablemente y estaban fuera del control del solicitante de asistencia. Un solicitante no puede convertirse en participante en el programa a menos que el solicitante presente la documentación requerida del SSN a las Casas de Moravia. Si todos los miembros del hogar no han divulgado y/o proporcionado verificación de sus números de Seguro Social en el momento en que una unidad está disponible, se le debe ofrecer la unidad disponible al siguiente solicitante elegible. Si las Casas de Moravia han determinado que el solicitante es elegible para ser admitido en la propiedad, y la única verificación pendiente es la del SSN, el solicitante puede conservar su lugar en la lista de espera durante el período de 90 días durante el cual el solicitante está tratando de obtener documentación. Los solicitantes tendrán 90 días a partir de la fecha en que se les ofrezca por primera vez una unidad para revelar y verificar los números de Seguro Social antes de que se determine que no son elegibles y se eliminen de la lista de espera. Los solicitantes e inquilinos deben revelar los números de Seguro Social de todos los miembros del hogar, excepto aquellos que no tienen estatus migratorio elegible, las personas de 62 años o más al 31 de enero de 2010, cuya determinación inicial de elegibilidad se inició antes del 31 de enero de 2010 y los niños/adultos de crianza temporal SI la agencia de crianza temporal se niega a proporcionar el número de Seguro Social y el HUD aprueba la exención.

Autorización para la divulgación de información (formulario HUD-9887)

Todos los solicitantes deben firmar el formulario de consentimiento en el momento de la admisión, y los participantes deben firmar el formulario de consentimiento a más tardar en su próximo reexamen de

ingresos provisional o programado regularmente. Después de que un solicitante o participante haya firmado y enviado un formulario de consentimiento a partir del 1 de enero de 2024 (independientemente de la

Fecha de cumplimiento del Propietario de PHA/MFH), no es necesario que firme y presente formularios de consentimiento posteriores en el próximo examen de ingresos provisional o programado regularmente, excepto en las siguientes circunstancias:

- Cuando una persona mayor de 18 años se convierte en miembro de la familia;
- Cuando un miembro de la familia cumpla 18 años de edad; y
- Según lo requiera el HUD o la PHA en las instrucciones administrativas.

Estos formularios de consentimiento contienen disposiciones que autorizan a HUD y al propietario de PHA/MFH a obtener la información necesaria para la verificación de una solicitud o para mantener la asistencia de una familia, incluida la información sobre ingresos y la información de la declaración de impuestos. Los formularios de consentimiento firmados permanecerán vigentes hasta que:

- A la familia se le niega la asistencia,
- Se pone fin a la asistencia,
- Si la familia notifica por escrito al propietario de PHA/MFH para que revoque el consentimiento.

Si una familia abandona voluntariamente un programa de HUD, se considera que la asistencia de la familia ha terminado y los formularios de consentimiento firmados ya no estarán vigentes. El formulario de consentimiento incluye un lenguaje que permite a los propietarios de PHA/MFH obtener registros financieros de las instituciones financieras siempre que el propietario de PHA/MFH determine que dicho registro es necesario para determinar la elegibilidad de un solicitante o participante para recibir asistencia o el nivel de beneficios.

Revocación del consentimiento

Los formularios de consentimiento ejecutados permanecerán vigentes hasta que se niegue la asistencia a la familia, se termine la asistencia o si la familia proporciona una notificación por escrito al propietario de PHA/MFH para revocar el consentimiento. La revocación del consentimiento o la negativa a firmar los formularios de consentimiento prohíbe que el propietario de PHA/MFH solicite y acceda a información de ingresos y registros financieros, incluida la extracción de informes de EIV y el uso de los datos de EIV para verificar los ingresos. Los propietarios de PHA/MFH no podrán procesar reevaluaciones provisionales o anuales de ingresos, incluso cuando los ingresos de una familia disminuyan y la familia solicite una reevaluación provisional para disminuir el alquiler del inquilino, sin los formularios de consentimiento ejecutados por la familia.

Las familias tienen derecho a revocar el consentimiento mediante notificación por escrito al propietario de PHA/MFH, sin embargo, la familia debe firmar un nuevo formulario de consentimiento para la próxima reexaminación, con el fin de evitar la terminación de la asistencia o ser revisada para determinar su elegibilidad para la admisión. Los propietarios de PHA/MFH deben explicar a las familias las consecuencias, si las hubiera, de revocar su consentimiento.

Determinación de la elegibilidad de los solicitantes de admisión y asistencia

Las Casas de Moravia están obligadas a determinar la elegibilidad de cada solicitante caso por caso. Las Casas Moravas admitirán a los solicitantes de acuerdo con los requisitos de elegibilidad del programa/proyecto y las Casas Moravas aplicarán uniformemente los criterios de elegibilidad y selección de inquilinos a todos los solicitantes. Las Casas de Moravia no harán ciertas averiguaciones para determinar la elegibilidad de las personas discapacitadas. El reglamento de la Ley de Vivienda Justa establece que es ilegal que las Casas de Moravia pregunten:

- Si un solicitante de una vivienda, una persona que tiene la intención de residir en una vivienda después de que esté disponible, o cualquier persona asociada con un solicitante o residente, tiene una discapacidad en cuanto a la naturaleza o gravedad de una discapacidad de dicha(s) persona(s)
- Sin embargo, las Casas de Moravia harán las siguientes averiguaciones, siempre que se hagan a todos los solicitantes, ya sea que sean personas con discapacidades
- indagación sobre la capacidad de un solicitante para cumplir con los requisitos de arrendamiento

- investigación para determinar si un solicitante es un abusador ilegal o adicto a una sustancia controlada
- algunas propiedades pueden estar legalmente restringidas a personas con discapacidades en general, o a personas que se encuentran dentro de una o más de las tres categorías de discapacidad (es decir, discapacidad física, discapacidad del desarrollo, enfermedad mental crónica), las Casas de Moravia harán consultas a todos los solicitantes para determinar si un solicitante califica para la vivienda que está disponible solo para personas con discapacidades, o a los miembros de la categoría de discapacidad atendida por el proyecto
- Un solicitante califica para una prioridad disponible para personas con discapacidad o para personas con una categoría particular de discapacidad
- es ilegal que las Casas de Moravia realicen investigaciones destinadas a determinar si un solicitante puede vivir de forma independiente
- La solicitud informa a todos los inquilinos que si tienen una discapacidad y necesitan una adaptación razonable para participar en el proceso de solicitud o para hacer un uso efectivo del programa de vivienda, tienen derecho a solicitar dicha adaptación. La gerencia de Moravian House o un miembro del personal calificado definirá las adaptaciones razonables y explicará el proceso mediante el cual el proveedor de vivienda considerará las solicitudes de adaptaciones razonables. Las Casas de Moravia verificarán la discapacidad de una persona, pero deben cumplir con ciertas pautas de verificación. Las Casas de Moravia verificarán la discapacidad de una persona solo en la medida necesaria para documentar a los solicitantes:
 - están calificados para la vivienda para la cual están solicitando.
 - son elegibles para las deducciones utilizadas para determinar el ingreso ajustado.
 - tienen derecho a cualquier preferencia que puedan reclamar.
 - que han solicitado una adaptación razonable y tienen una necesidad relacionada con la discapacidad de la adaptación o modificación solicitada.
 - necesitan las características de diseño de la unidad.
- las Casas de Moravia no exigirán a los solicitantes que proporcionen acceso a registros médicos confidenciales para verificar una discapacidad.
- las Casas de Moravia no cobrarán a los solicitantes los costos asociados con la aceptación y el procesamiento de las solicitudes, la selección de los solicitantes o la verificación de los ingresos y la elegibilidad. Las Casas Moravas no requerirán que los solicitantes paguen tarifas de solicitud, cargos por informes de crédito, cargos por visitas domiciliarias, cargos para obtener un informe policial o verificar ingresos y elegibilidad u otros costos asociados con las funciones anteriores. Estos costos se consideran gastos del proyecto.
- Moravian Houses no cobrará ningún dinero de los inquilinos en la ocupación inicial que no sea el alquiler y el depósito de seguridad máximo permitido por HUD y el depósito por mascota.

Límites de ingresos

Todos los siguientes límites de ingresos se basan en el ingreso medio de un Área Estadística Metropolitana (MSA).

Requisito de subvención para proyectos

Requisitos de elegibilidad de las Casas Moravas I y II

Límites de ingresos

Límite de ingresos bajos

Límite de ingresos muy bajos

Ingreso medio de la zona

80% de la mediana de ingresos
 Casa Morava I Mercado Alquiler
 Casa de Moravia I Sección 8
 Casa de Moravia II Sección 202/8

50% de la mediana de ingresos
 Casas de Moravia I y II Sección 8

Límite de ingresos extremadamente bajos
ingresos

30% de la mediana de

Casas de Moravia I y II Sección 8

Las Casas Moravas, con la Sección 8, están obligadas a garantizar que durante un año fiscal al menos el 40% de las unidades que estén disponibles, junto con las certificaciones iniciales de los inquilinos en el lugar, sirvan a las familias de bajos ingresos de los inquilinos existentes. Las Casas Moravas alternarán entre el primer solicitante de ingresos extremadamente bajos en la lista de espera y el solicitante en la parte superior de la lista de espera. Para implementar este método, las Casas Moravas seleccionan al primer solicitante de ingresos extremadamente bajos en la lista de espera (lo que puede significar "omitir" a algunos solicitantes con ingresos más altos) para la unidad disponible, y luego seleccionan al siguiente solicitante elegible que actualmente se encuentra en la parte superior de la lista de espera (independientemente del nivel de ingresos) para la siguiente unidad disponible. A medida que las unidades posteriores estén disponibles, la selección de inquilinos continúa alternando entre el siguiente solicitante de ingresos extremadamente bajos y el solicitante elegible en la parte superior de la lista de espera hasta que se alcance el objetivo del 40%. NOTA: Es posible que la selección del "próximo solicitante de ingresos extremadamente bajos" pueda resultar en la selección del solicitante en la parte superior de la lista de espera o la selección del "solicitante elegible en la parte superior de la lista de espera" puede resultar en la selección de una familia de ingresos extremadamente bajos. En caso de que las Casas Moravas hayan comercializado activamente las unidades disponibles a familias de ingresos extremadamente bajos y si las Casas Moravas no pueden alcanzar el objetivo del 40% de admisiones y certificaciones iniciales, se permite que las Casas Moravas alquilen a otras familias elegibles después de que haya expirado un período de comercialización razonable, generalmente 60 días. Las Casas Moravas mantendrán un registro completo del esfuerzo de comercialización dirigido a familias de ingresos extremadamente bajos y demostrarán que se hicieron esfuerzos razonables para llenar las unidades disponibles con familias de ingresos extremadamente bajos. Las Casas de Moravia también demuestran que se está haciendo un esfuerzo continuo para cumplir con el requisito del 40%. HUD y/o el Administrador del Contrato supervisarán el cumplimiento de este requisito.

○ Requisito de ingresos mínimos:

- Solicitantes de la Casa Morava I: Los solicitantes de Renta de Mercado que no reciben ninguna otra forma de asistencia, como la Sección 8, pueden ser evaluados para determinar la capacidad de pagar el monto de la Renta de Mercado.
- Moravian Houses I y II pueden establecer un requisito de ingresos mínimos razonables para acceder a la capacidad del solicitante para pagar el alquiler. En los Programas Suplementarios de la Sección 8, las Casas de Moravia no establecen un requisito de ingresos mínimos para los solicitantes.

Procedimientos para aceptar solicitudes y seleccionar de la lista de espera

Para garantizar que los solicitantes sean seleccionados de manera adecuada y justa para la próxima unidad disponible, las Casas Moravas tienen y mantendrán listas de espera con la información apropiada tomada de la solicitud de arrendamiento. Cualquier persona que desee ser admitida en una propiedad asistida o colocada en la lista de espera de una propiedad debe completar una solicitud. La solicitud debe incluir una firma del solicitante que certifique la exactitud e integridad de la información proporcionada. Aunque HUD no prescribe un formato de solicitud, el formulario de solicitud escrito de Moravian Houses utilizado para iniciar la verificación de los factores de elegibilidad incluirá los siguientes datos:

- Características del hogar: nombre, sexo, edad, estado de discapacidad (solo cuando sea necesario para establecer la elegibilidad) de cada miembro del hogar, necesidad de una unidad accesible y raza/etnia del jefe de hogar
- Solicitantes que soliciten una unidad accesible para personas con movilidad reducida o una unidad para personas con discapacidad auditiva o visual. **A los solicitantes calificados que requieran las características accesibles de una unidad se les debe ofrecer la unidad antes que a un**

hogar que no necesite las características de la unidad. La lista de espera debe reflejar claramente la fecha en que el solicitante presentó su solicitud

- Información general de contacto del hogar: dirección, número de teléfono; identificación de las preferencias aprobadas, si se requiere la aprobación de HUD para la cual el hogar califica
- Fuentes y estimaciones de los ingresos y activos anuales anticipados del hogar
- Declaración de ciudadanía y formularios de consentimiento
- Arrendadores anteriores (7 años), antecedentes crediticios, de drogas y penales consistentes con las políticas de selección de inquilinos de la propiedad.
- Las Casas de Moravia requieren toda la información detallada necesaria para decidir la elegibilidad.

Las Casas de Moravia mantendrán la lista de espera lo más actualizada posible, lo que ayuda a reducir los errores y minimizar los recursos administrativos gastados en el procesamiento de información sobre los solicitantes que son elegibles o que ya no están interesados en residir en la propiedad. Un solicitante puede estar en varias listas de espera en función de las fechas y horas de solicitud y la calificación de las preferencias, si se utiliza, y la ubicación en estas listas múltiples puede variar. Las Casas de Moravia actualizan periódicamente sus listas de espera. Las Casas de Moravia requieren que los solicitantes se comuniquen con la propiedad cada seis meses para permanecer en la lista de espera. Las Casas de Moravia intentan hacer una determinación preliminar de elegibilidad antes de poner a un hogar en la lista de espera. Las Cámaras de Moravia revisan la solicitud para asegurarse de que no haya factores obvios que hagan que el solicitante no sea elegible. La determinación final de elegibilidad se realiza en el momento en que la unidad está disponible. Con este sistema, las Casas de Moravia evitan realizar la determinación de elegibilidad dos veces antes de admitir al solicitante en la propiedad, pero el resultado puede ser que los solicitantes colocados en la lista de espera finalmente sean considerados no elegibles. Alternativamente, las Casas de Moravia pueden optar por colocar a los solicitantes en la lista de espera después de hacer una determinación de elegibilidad más detallada; sin embargo, si un solicitante permanece en la lista de espera durante un período prolongado, las Casas de Moravia deberán completar otra determinación completa una vez que el solicitante llegue a la parte superior de la lista. Los solicitantes que obviamente no son elegibles para el arrendamiento deben ser rechazados. Las Casas de Moravia están autorizadas a examinar la idoneidad de los solicitantes para ayudarles a determinar si aceptan o deniegan el arrendamiento de un solicitante.

Procedimientos para la baja de la Lista de Espera

Las Casas Moravas documentarán la eliminación de cualquier nombre de la lista de espera con la hora y la fecha de la eliminación. Las políticas de expulsión de solicitantes que pueden adoptar las Casas de Moravia son:

- El solicitante ya no cumple con los requisitos de elegibilidad para la propiedad o el programa.
- El solicitante no responde a un aviso por escrito para una entrevista de elegibilidad
- Al solicitante se le ofrecen y rechaza tres (3) unidades en la propiedad
- El correo enviado a la dirección del solicitante se devuelve como no entregable
- La unidad que se necesita cambia y no existe ninguna unidad de tamaño adecuado en la propiedad
- Las Casas Moravas notificarán a los solicitantes de la lista de espera de cualquier cambio en el Plan de Selección de Inquilinos

Apertura y cierre de la lista de espera

Las Casas de Moravia supervisan periódicamente las vacantes en sus propiedades y sus listas de espera para asegurarse de que haya suficientes solicitantes para cubrir las vacantes. Además, las Casas de Moravia vigilan sus listas de espera para asegurarse de que no se alarguen tanto que la espera por una unidad sea excesiva.

La lista de espera puede cerrarse para uno o más tamaños de unidad cuando la espera promedio es excesiva (por ejemplo, un año o más). Cuando las Casas de Moravia cierran la lista, informan a los posibles solicitantes de que la lista de espera está cerrada y se niegan a aceptar solicitudes adicionales.

Cuando las Casas de Moravia decidan dejar de aceptar solicitudes, también publicarán un aviso a tal efecto en una publicación que probablemente sea leída por los posibles solicitantes.

Cuando las Cámaras de Moravia acepten de nuevo las solicitudes, la notificación de esta medida deberá anunciarse en una publicación que pueda ser leída por los posibles solicitantes de la misma manera y publicación que la notificación de que se ha cerrado la lista de espera. Los anuncios incluirán dónde y cuándo presentar la solicitud y deben ajustarse a las actividades de publicidad y divulgación descritas en el Plan de Mercadeo de Vivienda Justa Afirmativa.

Dominio limitado del inglés (LEP)

Para las personas que no hablan inglés como su idioma principal y aquellas que tienen una capacidad limitada para hablar, leer, escribir o entender inglés, haremos todos los esfuerzos razonables para brindar asistencia lingüística. Nos encargaremos de proporcionar formularios relacionados con el arrendamiento en un idioma que entienda la persona. Haremos todo lo posible para obtener servicios de interpretación oral y traducción escrita si lo consideramos necesario.

Procedimientos para aplicar preferencias

Los solicitantes con preferencias son seleccionados de la lista de espera y reciben la oportunidad de una unidad disponible antes que aquellos que no tienen una preferencia. Las preferencias afectan únicamente al orden de los solicitantes en la lista de espera; Por lo tanto, no hacen elegible a nadie que no fuera elegible de otra manera, y no cambian el derecho de un propietario a adoptar y hacer cumplir los criterios de selección de inquilinos. Las Casas de Moravia deben informar a todos los solicitantes sobre las preferencias disponibles y dar a todos los solicitantes la oportunidad de demostrar que califican para las preferencias disponibles. El Congreso y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) han establecido varios tipos de preferencias para proporcionar vivienda a los más necesitados. Las reglas de HUD actualmente incluyen diferentes tipos de preferencias que se aplican a varios programas. Las Casas de Moravia aplicarán preferencias a los solicitantes en función de las reglas para el tipo de subsidio a la propiedad, así como de las preferencias adoptadas por el propietario. Los siguientes son tipos de preferencias:

- **Preferencias estatales y locales:**
 - Las Casas Moravas pueden aplicar las preferencias requeridas por la ley estatal o local solo si son consistentes con HUD y los requisitos de derechos civiles aplicables. Las Casas de Moravia recibirán la aprobación de HUD para aplicar este requisito legislado localmente.
- **Preferencias adoptadas por las Casas de Moravia:**
 - A las Casas Moravas se les permite establecer otras preferencias para las propiedades asistidas si están subordinadas a cualquier preferencia específica del programa y cumplen con los estatutos aplicables de vivienda justa y derechos civiles. Algunas de estas preferencias adoptadas por el propietario requieren la aprobación previa de HUD y otras no. Las Casas Moravas no han seleccionado las preferencias adoptadas por el propietario en este momento, pero Moravian Houses publicará e incluirá en el Plan de Selección de Inquilinos cualquier cambio en esta elección.

Criterios de selección de solicitantes

Las Casas de Moravia establecen normas que prohíben la admisión de lo siguiente para mejorar la seguridad de nuestra comunidad y de los residentes y que nuestra política sea sustancial, legítima y no tenga ningún interés discriminatorio:

- Cualquier hogar que contenga un miembro (s) que haya sido desalojado en los **últimos tres (3) años** de una vivienda con asistencia federal por actividades delictivas relacionadas con las drogas. Hay dos (2) excepciones a esta disposición:
 - El miembro del hogar desalojado ha completado con éxito un programa de rehabilitación de drogas aprobado y supervisado durante los **últimos tres (3) años**.

- Las circunstancias que condujeron al desalojo ya no existen (por ejemplo, el miembro del hogar ya no reside en el hogar del solicitante).
- Un hogar en el que cualquier miembro está actualmente involucrado en el uso ilegal de drogas o para el cual Moravian Houses tiene motivos razonables para creer que el uso ilegal de un miembro o el patrón de uso ilegal de una droga puede interferir con la salud, la seguridad y el derecho al disfrute pacífico de la propiedad por parte de otros residentes
- Cualquier miembro del hogar que esté sujeto a un requisito estatal de registro de por vida para delincuentes sexuales
- Cualquier miembro del hogar, si existe una causa razonable para creer que el comportamiento de ese miembro proviene del abuso o patrón de abuso del alcohol, puede interferir con la salud, la seguridad y el derecho al disfrute pacífico de otros residentes. Los estándares de evaluación se basarán en el comportamiento, no en la condición de alcoholismo o abuso de alcohol.
- Las Casas Moravas pueden establecer normas adicionales que prohíban la admisión si las Casas Moravas determinan que algún miembro del hogar está participando actualmente o ha participado en las siguientes actividades durante un tiempo razonable antes de la decisión de admisión:
 - **Actividad delictiva relacionada con las drogas**
 - Las Casas de Moravia incluirán normas adicionales más allá de las normas requeridas que prohíben la admisión cuando un miembro haya sido condenado una o más veces por la fabricación o distribución ilegal de una sustancia controlada, tal como se define en la Ley de Sustancias Controladas.
- Las Casas de Moravia incluirán normas adicionales más allá de las normas requeridas que prohíben la admisión cuando un miembro haya sido condenado por delitos relacionados con drogas, delitos violentos, delitos contra la propiedad y/o delitos sexuales.
- Las Casas Moravas podrán establecer un plazo mayor al exigido por el reglamento que prohíbe la admisión a un inmueble por conducta descalificadora.
- Las Casas de Moravia pueden reconsiderar la solicitud de un solicitante previamente denegado si el propietario tiene pruebas suficientes de que los miembros del hogar no están ni han participado en actividades delictivas que resulten en una condena por un período razonable, **más de 5 años**, y que los antecedentes penales de los miembros del hogar no representan una amenaza para la comunidad o los residentes.
- Al desarrollar criterios de selección opcionales para una propiedad, y aplicar los criterios a casos específicos, las Casas de Moravia pueden considerar todas las circunstancias relevantes para el caso de un hogar en particular. Es posible que estas consideraciones no se apliquen a los criterios de selección requeridos descritos anteriormente. Este tipo de circunstancias incluyen:
 - la gravedad de la infracción.
 - el efecto que tendría la denegación de la tenencia en la comunidad o en la inacción de la entidad responsable.
 - El grado de participación en la actividad infractora por parte del miembro del hogar.
 - el efecto que tendría la denegación de la tenencia en los miembros del hogar no infractores.
 - La demanda de vivienda asistida por parte de personas que se adhieran a las responsabilidades del arrendamiento, también la medida en que el hogar solicitante ha asumido la responsabilidad y toma todas las medidas razonables para prevenir o mitigar la acción infractora.
 - el efecto de la acción infractora en la integridad del programa para cada proyecto asistido en virtud de un contrato basado en proyectos que son las Casas de Moravia.

- Las Casas de Moravia se asegurarán de que el período de "tiempo razonable" pertinente se aplique de manera uniforme a todos los solicitantes de manera no discriminatoria y de acuerdo con las leyes aplicables de vivienda justa y derechos civiles.
- Las Casas Moravas pueden requerir que un solicitante excluya a un miembro del hogar cuando las acciones pasadas o actuales de ese miembro impidan que el hogar sea elegible.

Evaluación del historial crediticio

Examinar el historial crediticio de un solicitante es una de las actividades de selección más comunes. El propósito de revisar el historial crediticio de un solicitante es determinar qué tan bien los solicitantes cumplen con sus obligaciones financieras. Las Casas de Moravia rechazarán a un solicitante por un historial crediticio deficiente, pero la falta de historial crediticio no es motivo suficiente para rechazar a un solicitante. Las Casas Moravas suelen estar interesadas en el historial crediticio de un solicitante relacionado con el alquiler, los servicios públicos, los préstamos y los pagos de tarjetas de crédito. Moravian Houses considera que cualquier historial crediticio de bancarrota en los últimos siete (7) años, cancela el crédito por pago deficiente o nulo es elegible a menos que el historial crediticio actual sea deficiente, como cuentas de cobranza, canceladas y otras cuentas enumeradas como vencidas de 90 a 180 días, especialmente los servicios públicos, el teléfono y los alquileres del propietario serían criterios indelebles para las casas moravas. El requisito de que los solicitantes tengan una calificación crediticia perfecta suele ser un estándar demasiado estricto. Las Casas de Moravia generalmente se enfocan en la actividad crediticia durante los últimos cinco (5) años y es posible que las Casas de Moravia tengan que justificar la base para una determinación de denegar el arrendamiento debido a la calificación crediticia del solicitante, por lo que debe haber una base sólida para el rechazo.

Revisión del historial de alquiler

Además de determinar si es probable que los solicitantes cumplan con sus obligaciones financieras como inquilinos y paguen el alquiler a tiempo, las Casas Moravas también están interesadas en saber si los solicitantes podrían cumplir con los requisitos de arrendamiento. Las Casas Moravas no rechazan a un solicitante por falta de un historial de alquiler, pero pueden rechazar a un solicitante por un historial de alquiler deficiente.

Normas de ocupación

Los estándares de ocupación de las Casas Moravas cumplirán con lo siguiente:

- Leyes federales, estatales y locales sobre vivienda justa y derechos civiles
- Leyes de Inquilinos y Propietarios
- Elegibilidad del proyecto
- Requisitos de Igualdad de Oportunidades y No Discriminación de HUD bajo los procedimientos administrativos de HUD.

Las Casas Moravas han establecido un estándar para asignar el tamaño de la unidad en función de las características específicas de la propiedad, que contiene todos los apartamentos de un dormitorio; por lo tanto, el estándar general de dos (2) personas por dormitorio es aceptable para el proyecto de la Casa Morava.

Las normas de ocupación de las Casas Moravas establecen el tamaño de la unidad que ocupará una familia, pero las Casas Moravas evitarán hacer juicios sociales sobre la disposición de una familia para dormir. Las Casas Moravas pueden considerar el tamaño de la unidad y el tamaño del dormitorio, siempre y cuando su política permita que se consideren las preferencias familiares (dentro de las pautas de HUD). Las Casas de Moravia tendrán en cuenta los siguientes factores:

- El número de personas en la familia
- La edad, el sexo y la relación de los miembros de la familia
- La necesidad de la familia de una unidad más grande como una adaptación razonable
- Equilibrar la necesidad de evitar el hacinamiento con la necesidad de evitar la subutilización del espacio y los subsidios innecesarios, generalmente contando a los miembros de la familia para determinar el tamaño de la unidad que sería apropiada para una familia en particular.

- Las Casas Moravas deben determinar el número de miembros de la familia y deben contar a todos los miembros de la familia a tiempo completo
- Las Casas de Moravia también deben contar con todos los niños previstos, incluidos los siguientes:
- Niños que se espera que nazcan de una mujer embarazada
 - Niños en proceso de adopción por un familiar adulto
 - Niños cuya custodia está siendo obtenida por un miembro adulto de la familia
 - Niños adoptivos que residirán en la unidad
 - Niños que se encuentran temporalmente en un hogar de acogida y que regresarán a la familia
 - Niños en arreglos de custodia compartida que están presentes en el hogar el 50% o más del tiempo.
 - El propietario puede contar a los niños que están fuera de la escuela y que viven en casa durante los recreos.
 - El propietario debe contar a los ayudantes internos con el fin de determinar el tamaño apropiado de la unidad.
 - No corresponde a las Casas de Moravia determinar si una pareja no casada puede compartir el mismo dormitorio o si un niño pequeño puede compartir un dormitorio con uno de sus padres.
 - A medida que las Casas Moravas desarrollen e implementen estándares de ocupación, las Casas Moravas tendrán en cuenta los siguientes factores:
 - El número de personas en la familia
 - El sexo y la relación de los miembros de la familia

Plazo para la aplicación de las normas de ocupación

Las Casas Moravas aplicarán sus normas de ocupación antes de asignar a la familia a una unidad. Las Casas Moravas revisarán el tamaño de la familia y los estándares de ocupación antes de completar todas las verificaciones requeridas para que, si la propiedad no puede acomodar a la familia, las Casas Moravas puedan informar inmediatamente a la familia de su inelegibilidad. Las Casas de Moravia también comparan la composición de la familia con los estándares de ocupación cuando hay un cambio en el tamaño de la familia. Esta comparación se realiza para determinar si la familia necesita transferirse a otra unidad.

Prohibición de normas de ocupación que excluyan a los niños

La Ley de Vivienda Justa prohíbe a los proveedores de vivienda discriminar en función de la situación familiar, por lo que es ilegal discriminar a las familias de ancianos debido a la presencia de niños. Las Casas de Moravia no excluirán a las familias de ancianos con hijos de sus propiedades, ni podrán desarrollar políticas o procedimientos que tengan el propósito o el efecto de prohibir la entrada de niños. Las Casas Moravas no pueden excluir a las familias de ancianos con niños que de otro modo serían elegibles de las propiedades de ancianos o de las propiedades de ancianos / discapacitados cubiertas por el manual de HUD.

Casa Morava I Normas Generales de Ocupación – Alquiler de Mercado/8

Las Casas de Moravia tienen discreción en el desarrollo de políticas de ocupación que satisfagan las necesidades de la propiedad específica. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) no prescribe políticas específicas; sin embargo, las Casas Moravas implementarán y proporcionarán pautas que las Casas Moravas seguirán al desarrollar estándares de ocupación escritos. Todos los solicitantes de 62 años de edad o más, discapacitados/con problemas de movilidad y Sección 8. Los ingresos anuales de la familia no deben exceder los límites de ingresos del programa.

Normas Generales de Ocupación de la Casa de Moravia II – Artículos 202/8

Moravian House II solo tiene discreción en el desarrollo de políticas de ocupación que satisfagan las necesidades de la propiedad específica. Familias de personas mayores de 62 años y personas con discapacidad en el 10% de las unidades accesibles para personas (mayores o no mayores) **que requieren las características de accesibilidad de la unidad** están diseñados para personas con discapacidades

físicas que son elegibles. El jefe o cónyuge puede ser anciano o no anciano y **debe tener una discapacidad que requiera la función de accesibilidad**. Al asignar unidades accesibles, las Casas Moravas tratarán por igual a los solicitantes ancianos y no ancianos con discapacidades que requieran las características accesibles de la unidad, a menos que un solicitante tenga una restricción o preferencia adoptada por el propietario. El proyecto de la Sección 202/8 de Moravian Houses para personas con discapacidad atiende una o más de las siguientes categorías de discapacidad reconocidas por ley en función de la población a la que se atenderá, según se describe en la solicitud de financiación:

- Personas con discapacidades físicas
- Personas con discapacidades del desarrollo
- Personas con enfermedades mentales crónicas

Los ingresos anuales de la familia no deben exceder los límites de ingresos del programa.

Elegibilidad para Unidades Accesibles

Un porcentaje de las unidades de las Casas de Moravia contiene elementos accesibles. La elegibilidad para estas unidades accesibles puede estar limitada a una población específica (por ejemplo, personas con problemas de movilidad). Las Casas Moravas colocarán a los solicitantes elegibles para una unidad accesible en la lista de espera de acuerdo con los procedimientos de la lista de espera de la propiedad. Las Casas Moravas no prohibirán que una familia elegible con un miembro que tenga una discapacidad acepte una unidad adecuada no accesible si no hay ninguna unidad accesible disponible cuando la familia llegue a la parte superior de la lista de espera. Moravian Houses realizará modificaciones físicas a la unidad no accesible como una adaptación razonable, a menos que las alteraciones resulten en una carga financiera y administrativa indebida o permitan que el solicitante realice la adaptación.

- Orden de asignación de unidades accesibles:
 - Las Casas de Moravia tomarán medidas razonables y no discriminatorias para maximizar el uso de las unidades accesibles por parte de las personas elegibles cuya discapacidad requiera las características de accesibilidad de una unidad en particular. Como parte de este requisito, las Casas Moravas asignarán las unidades accesibles disponibles a los inquilinos/solicitantes en el siguiente orden:
 - Inquilinos actuales:
 - Las Casas Moravas ofrecerán primero la unidad a una persona con discapacidades que resida actualmente en una unidad no accesible en el mismo proyecto o en un proyecto comparable bajo control común, que requiera las características de la unidad.
 - Solicitantes con discapacidades:
 - Si ningún inquilino actual requiere las características especiales de la unidad accesible, Moravian Houses ofrecerá la unidad al siguiente solicitante calificado en la lista de espera con un miembro de la familia que necesite las características de la unidad accesible.
 - Solicitantes sin discapacidades:
 - Cuando ni un inquilino actual ni un solicitante calificado requieren las características de la unidad accesible disponible, Moravian Houses puede ofrecer la unidad a otro inquilino o solicitante de una manera consistente con la política de selección de inquilinos de la propiedad e incorporará en el contrato de arrendamiento un acuerdo de que el inquilino se mudará a una unidad no accesible del tamaño adecuado dentro de la misma propiedad cuando haya una disponible. El anexo del contrato de arrendamiento indicará si el inquilino o el propietario pagarán el costo de dichas mudanzas. En el caso de que los miembros del hogar inquilino que requirieron las características especiales de la unidad accesible ya no residan en la unidad, y cuando el contrato de arrendamiento lo permita, las Casas Moravas requerirán que los miembros restantes del hogar se muden a una unidad sin características de accesibilidad.

- Se debe ejecutar un Anexo de Arrendamiento, que indique que si ningún miembro del hogar en una unidad accesible requiere las características de la unidad, el hogar debe transferirse a una unidad no accesible comparable y disponible (para la cual el hogar califica) a expensas del propietario cuando la unidad accesible sea necesaria para un solicitante que requiera las características de las unidades. Este proceso de transferencia debe ocurrir antes de que otros solicitantes sean admitidos en una unidad vacante disponible e inaccesible.

Condiciones para rechazar a un solicitante

Las Casas de Moravia pueden rechazar a un solicitante si el solicitante:

- no es elegible para ser ocupado en una unidad o propiedad en particular
- no puede divulgar y documentar los números de Seguro Social de todos los miembros del hogar
- no firma ni presenta los formularios de consentimiento de verificación ni la Autorización para la divulgación de información (formularios HUD-9887 y HUD-9887-A)
 - Esto incluye la revocación del Formulario HUD-9887 actual en el archivo.
- tiene características del hogar que no son apropiadas para el tipo específico de unidad disponible en ese momento
- que tiene una familia de un tamaño no apropiado para los tamaños de unidad que están disponibles.
- no cumple con las condiciones descritas aquí en tales como Limitaciones de activos (ver página 39).

Notificación de rechazo del solicitante

Los avisos de rechazo se harán por escrito. El aviso de rechazo por escrito incluirá:

- la(s) razón(es) expresada(s) específicamente(s) para el rechazo
- el derecho del solicitante a responder al propietario por escrito o solicitar una reunión dentro de los 14 días para disputar el rechazo
- la reunión de las Casas Moravas con los solicitantes para discutir el rechazo debe ser realizada por un miembro del personal de las Casas Moravas que no haya participado en la decisión inicial de denegar la admisión o la asistencia dentro de los 5 días hábiles posteriores a la respuesta o reunión de las Casas Moravas
- Las Casas de Moravia deben notificar al solicitante por escrito la decisión final sobre la elegibilidad.

Aplicabilidad de la Negación de Asistencia a No Ciudadanos

La restricción de la asistencia a los no ciudadanos se aplica a todas las propiedades de la siguiente manera:

- **Ofrecimiento y asistencia continua:**
 - Las Casas de Moravia no pueden negar asistencia a los solicitantes que presentaron su documentación de inmigración de manera oportuna, para quienes no se ha completado el proceso de verificación o apelación del DHS. Si hay una unidad disponible, la familia ha llegado a la parte superior de la lista de espera y al menos un miembro de la familia ha presentado la documentación requerida de manera oportuna, las Casas Moravas ofrecerán a la familia una unidad, proporcionando un subsidio a aquellos miembros de la familia cuyos documentos se recibieron a tiempo; sin embargo, hasta que las Casas Moravas hayan recibido y verificado el estatus migratorio de los miembros restantes de la familia que no sean ciudadanos, las Casas Moravas proporcionarán asistencia prorrateada a la familia
- **Eventos que desencadenan la denegación de asistencia:**

- Las Casas de Moravia denegarán la asistencia a un solicitante en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes:
 - El solicitante no presenta evidencia de ciudadanía (es decir, la declaración) y estatus migratorio elegible antes de la fecha especificada por el propietario.
 - El solicitante presenta evidencia de ciudadanía y estatus migratorio elegible de manera oportuna, pero la documentación primaria y secundaria del DHS no verifica el estatus migratorio elegible de un miembro de la familia
 - La familia no presenta una apelación del DHS ni derechos de audiencia informal según lo dispuesto en esta sección
 - La familia presenta una apelación del DHS y una audiencia informal, pero la decisión final es en contra del miembro de la familia
 - El aviso de denegación o terminación de la asistencia debe informar a la familia solicitante que:
 - Las Casas Moravas denegarán o cancelarán la asistencia para el alquiler y darán las razones de esta acción
 - La familia puede ser elegible para el prorrateo de la asistencia
 - Los inquilinos, pero no los solicitantes, pueden ser elegibles para obtener alivio bajo las disposiciones para la preservación de las familias (es decir, pueden ser elegibles para un aplazamiento temporal de la denegación de asistencia).
 - La familia tiene derecho a solicitar una apelación al DHS de los resultados de la verificación secundaria del estatus migratorio y a presentar documentación adicional o una explicación por escrito en apoyo de la apelación
 - La familia tiene derecho a solicitar una audiencia informal con el propietario, ya sea al completar la apelación del DHS o en lugar de la apelación del DHS (la familia puede aprovechar dos tipos de apelación)
 - Para los solicitantes, el aviso de denegación debe informar que si no han pasado la verificación primaria y secundaria y han presentado una apelación al DHS, pero el proceso del DHS no ha concluido, el solicitante recibirá asistencia de manera oportuna. (Si la decisión del DHS es negativa, la asistencia de la familia puede ser terminada). Sin embargo, una vez que se completa el proceso de apelación del DHS y la familia recibe una decisión negativa sobre la apelación del DHS, las Casas de Moravia pueden retrasar la asistencia mientras brindan a la familia la oportunidad de una reunión informal para apelar la decisión.
- **Proceso de apelación del DHS:**
 - **La presentación de la solicitud de apelación:**
 - Cuando las Casas de Moravia reciben una notificación del DHS de que la verificación secundaria no ha confirmado el estatus migratorio elegible, el propietario debe notificar a la familia de este resultado. La familia tiene treinta (30) días a partir de la fecha de la notificación del propietario para solicitar una apelación de los resultados del DHS. La familia debe hacer la solicitud por escrito directamente al DHS y debe proporcionar a las Casas de Moravia una copia de la solicitud de apelación por escrito y un comprobante de envío.
 - **Documentación que se debe presentar como parte de la apelación ante el DHS:**
 - Si la familia tiene documentación adicional o una explicación por escrito para respaldar esta apelación, la familia debe presentarla directamente a la oficina del DHS. Este material debe incluir una copia de la solicitud de verificación de documentos del DHS, Formulario

DHS G-845S (utilizado por Moravian Houses para procesar la solicitud de verificación secundaria), o cualquier otro formulario especificado por el DHS y una carta de presentación que indique que la familia está solicitando una apelación de los resultados de la verificación del estatus migratorio del DHS.

- **Cuándo el DHS emitirá la Decisión:**
 - El DHS emitirá una decisión dentro de los treinta (30) días posteriores a la recepción de la documentación relativa a la apelación de la familia de la verificación del estatus migratorio. El aviso se enviará a la familia y se enviará una copia a Moravian Houses. Si, por cualquier motivo, el DHS no puede emitir una decisión dentro de los treinta (30) días, el DHS informará a la familia y a las Casas Moravas del motivo de la demora.
- **Notificación de la decisión del DHS y de los procedimientos de audiencia informal:**
 - Cuando Moravian Houses reciba una copia de una decisión del DHS, Moravian Houses notificará a la familia de su derecho a solicitar una audiencia informal sobre la determinación de inelegibilidad del propietario. No se hará ninguna demora, denegación, reducción o terminación de la asistencia hasta que se complete el proceso de apelación del DHS. Hasta que se resuelva cualquier apelación hecha al DHS, los propietarios no deben retrasar, negar, reducir o cancelar la asistencia basada en el estatus migratorio.
- **Cuando se va a presentar una solicitud de audiencia informal:**
 - Si la decisión del DHS hace que el solicitante sea denegado, o si la familia decide no apelar al DHS, la familia puede solicitar que el propietario proporcione una audiencia informal. La solicitud de audiencia debe hacerse dentro de los treinta (30) días posteriores a la recepción de la notificación del propietario que niega la asistencia, o dentro de los treinta (30) días posteriores a la recepción de la decisión de apelación del DHS.
- **Retención de documentos:**
 - Las Casas Moravas conservarán durante un mínimo de cinco (5) años los siguientes documentos que puedan haber sido presentados al propietario por la familia o proporcionados a las Casas Moravas como parte de la apelación del DHS o del proceso de audiencia informal:
 - La solicitud de ayuda financiera
 - El formulario completado por la familia para la reevaluación de ingresos
 - Fotocopias de cualquier documento original (anverso y reverso), incluidos los documentos originales del DHS
 - El formulario de consentimiento de verificación firmado
 - Los resultados de la verificación del DHS
 - La solicitud de una apelación del DHS
 - La determinación final del DHS
 - Sobre la solicitud de audiencia informal
 - La decisión final de la audiencia informal

Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 – Ley de Vivienda Justa:

Las leyes federales de derechos civiles que abordan la vivienda justa prohíben la discriminación contra los solicitantes o inquilinos en función de una o más de las siguientes clasificaciones:

- Raza
- Color
- Origen Nacional
- Edad
- Discapacidad

- Religión
- Estado familiar
- Orientación sexual percibida
- Identidad de género
- Estado civil
 - El estado familiar se refiere a las familias que viven con hijos menores de dieciocho años, independientemente de la edad o el número de hijos. El estado familiar también incluye a las mujeres embarazadas, las familias que planean adoptar y las familias que tienen o planean tener hijos adoptivos o convertirse en tutores de niños.

Las pólizas de Moravian Houses no deben exigir a los inquilinos con discapacidades que tengan un seguro de responsabilidad personal cuando no se requiere que los inquilinos sin discapacidades tengan dicho seguro. Moravian Houses no tiene una política que prohíba a los inquilinos tener asistentes vivos o usar dispositivos de asistencia en ciertas partes de las instalaciones. Las Casas de Moravia también han modificado las políticas neutrales que tienen el efecto de discriminar por motivos de discapacidad.

Las Casas Moravas modificaron una política de "no se admiten perros de más de 15 libras"

Permitir que un inquilino con una discapacidad que necesita un animal de asistencia como resultado de su discapacidad, tenga ese animal. Las Casas de Moravia han iniciado una política de animales consistente con las regulaciones de HUD para que las personas mayores tengan animales. Las Casas de Moravia no han dejado de proporcionar adaptaciones razonables cuando dichas adaptaciones pueden ser necesarias para brindar a una persona con discapacidad igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de una unidad de vivienda y de las áreas públicas y comunes. Las Casas de Moravia velarán por que sus políticas y procedimientos no tengan desigualdades ni repercusiones en las personas con discapacidad. Las Casas Moravas no están obligadas a proporcionar servicios de apoyo o de otro tipo (por ejemplo, asesoramiento, servicios médicos o sociales) que estén fuera del alcance del programa de vivienda aplicable a la propiedad. A los solicitantes que necesiten servicios no proporcionados por el proyecto se les debe permitir organizar esos servicios por su cuenta.

Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 – Sección 504:

La Sección 504 prohíbe la discriminación basada en la discapacidad en todos los programas o actividades operados por los beneficiarios de asistencia financiera federal. Las regulaciones de la Sección 504 establecen requisitos de accesibilidad afirmativa para viviendas recién construidas o rehabilitadas, incluida la provisión de un porcentaje mínimo de unidades accesibles. Las regulaciones de la Sección 504 también requieren que los beneficiarios no discriminen en el empleo por motivos de discapacidad. Para calificar para la admisión a una de las unidades para personas mayores, el solicitante debe ser una familia de ancianos para calificar para la admisión a una de las unidades diseñadas específicamente para personas con discapacidades físicas, el jefe o cónyuge debe tener al menos 18 años de edad y tener una discapacidad que requiera las características de diseño accesible de la unidad. Las personas con enfermedades degenerativas (por ejemplo, SIDA, esclerosis múltiple o cáncer) califican para una de estas unidades si requieren las características de diseño accesibles de la unidad. Las personas que cumplan con la definición de "persona con discapacidad" y que no requieran las características accesibles de estas unidades pueden ser admitidas en el proyecto (solo la Casa Morava I) si califican como ancianos para una de las unidades diseñadas para personas mayores. Al asignar unidades diseñadas para personas discapacitadas que necesitan características accesibles, Moravian Houses tratará a los solicitantes de edad avanzada con discapacidades y los solicitantes no ancianos con discapacidades califican, a menos que un solicitante tenga una preferencia adoptada por el propietario, como una preferencia de residencia o una preferencia por familias trabajadoras, discapacidades u otros grupos.

Ley de Vivienda Justa, Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968:

La Ley se aplica a todas las unidades de vivienda sujetas al manual de HUD. Las Casas Moravas no tomarán ninguna de las acciones que se enumeran a continuación en función de la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, el estado familiar, el origen nacional o las asociadas con el individuo:

- Las leyes federales de derechos civiles que abordan la vivienda justa prohíben la discriminación contra los solicitantes o inquilinos en función de una o más de las siguientes clasificaciones:
 - Raza

- Color
- Origen Nacional
- Sexo
- Edad
- Discapacidad
- Religión
- Estado familiar

Existen múltiples leyes que abordan los derechos de los inquilinos en viviendas multifamiliares subsidiadas por HUD. Otras leyes y regulaciones aplicables incluyen las siguientes:

- Cualquier ley estatal de derechos civiles u ordenanzas locales relacionadas con la vivienda.
- Las Casas Moravas pueden estar sujetas a las leyes locales y/o estatales que prohíben la discriminación basada en la pertenencia a otras clases (por ejemplo, estado civil u orientación sexual) y cualquier otra legislación que proteja los derechos individuales de los inquilinos, solicitantes o personal que pueda promulgarse posteriormente. Son los siguientes:
 - Negar a cualquier persona la oportunidad de solicitar una vivienda de alquiler,
 - Negar a cualquier solicitante calificado la oportunidad de arrendar una vivienda adecuada a sus necesidades.
 - Proporcionar a cualquier persona una vivienda que sea diferente a la que se proporciona a los demás.
 - Someter a cualquier persona a la segregación, aunque sea por piso o ala
 - Restringir el acceso de cualquier persona a cualquier beneficio disfrutado por otros en relación con el programa de vivienda.
 - Tratar a cualquier persona de manera diferente en la determinación de la elegibilidad u otros requisitos para la admisión, en el uso de las comodidades, instalaciones o programas de la vivienda
 - En los términos y condiciones de un contrato de arrendamiento y negar a cualquier persona el acceso al mismo nivel de servicios.

Moravian Houses está segura de que todos los servicios del proyecto se prestan de manera no discriminatoria.

- **Protecciones adicionales para personas con discapacidades:**
 - Específicamente, la Ley de Vivienda Justa requiere que Moravian Houses proporcione "ajustes razonables" a las personas con discapacidades. Las Casas Moravas han modificado las reglas, políticas, prácticas, procedimientos y/o servicios para brindar a una persona con una discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de la vivienda.
- **Cartel de Vivienda Justa:**
 - Las Casas Moravas exhiben el cartel de Vivienda Justa como lo requiere la Ley de Vivienda Justa y las regulaciones de HUD.
- **Otras actividades de alquiler prohibidas:**
 - Las Casas Moravas no participarán en actividades que alejen a los posibles inquilinos de o hacia unidades particulares mediante palabras o acciones basadas en la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, el estado familiar o el origen nacional. Dichas acciones prohibidas incluyen las siguientes:
 - Desalentar a cualquier persona de inspeccionar o alquilar una unidad en una comunidad, vecindario o propiedad.
 - Desalentar a cualquier persona de alquilar una unidad exagerando los problemas de una unidad o no informar a una persona de los puntos buenos de la unidad en una comunidad, vecindario o propiedad.
 - Asignar a cualquier persona a una sección particular de una comunidad, vecindario o proyecto o a un piso en particular de un edificio, debido a su raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar u origen nacional, excepto cuando se asigna una unidad accesible a una persona con una discapacidad que necesita las características de la unidad.
 - Denegar o retrasar el procesamiento de una solicitud realizada por un inquilino.

Discriminación en la representación de las viviendas disponibles

Las Casas Moravianas no proporcionarán deliberadamente información falsa a los solicitantes sobre la disponibilidad de unidades que limite las opciones de vivienda de los posibles inquilinos en función de la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, el estado familiar o el origen nacional del solicitante o de las personas asociadas con el solicitante.

Discriminación en Términos, Condiciones, Privilegios, Servicios e Instalaciones

Las Casas Moravas no negarán ni limitarán los servicios por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar u origen nacional del solicitante, inquilino o una persona asociada con el solicitante o inquilino. Las actividades prohibidas incluyen, entre otras, las siguientes:

- Uso de diferentes requisitos en los arrendamientos. Los ejemplos incluyen el cobro de diferentes alquileres, diferentes depósitos de seguridad o exigir a las personas con discapacidades que usen sillas de ruedas eléctricas o scooters motorizados que tengan un seguro de responsabilidad personal. NOTA: Esta prohibición incluye el uso de diferentes reglas de la casa o diferentes inquilinos. Por ejemplo, las Casas de Moravia no:
 - tienen requisitos de ruido más estrictos para las familias con niños que para las familias sin niños.
 - No deje de proporcionar ni retrase el mantenimiento de las unidades de alquiler.
 - No deje de tramitar una oferta de alquiler.
 - Limite el uso de privilegios, servicios o instalaciones asociados con el alquiler de una unidad.
 - denegar o limitar los servicios porque el arrendatario no le hizo favores sexuales o se negó a hacerlo.
 - proporcionar beneficios adicionales a un individuo a cambio de la provisión de favores sexuales

Negativa ilegal a alquilar o negociar el alquiler de una vivienda

Las Casas Moravas no se negarán, ya sea directa o indirectamente, a alquilar o negociar el alquiler de una vivienda basada en la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, el estado familiar o el origen nacional de una persona asociada con el individuo.

Discriminación en el marketing, las declaraciones y los avisos

Las Casas Moravas no comercializarán las unidades disponibles de manera no discriminatoria.

Entre ellas se encuentran:

- Aplicaciones
- Volantes
- Folletos
- Obras
- Signos
- Banners
- Carteles
- Carteleras
- U otros documentos utilizados para comercializar las unidades disponibles

Las acciones prohibidas por este requisito incluyen:

- Usar palabras, frases, fotografías, ilustraciones, símbolos o formas que sugieran que las unidades están disponibles o no están disponibles para ciertas personas en función de la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, el estado familiar o el origen nacional.
- Expresar a agentes, corredores, empleados, posibles inquilinos o cualquier otra persona una preferencia o limitación sobre cualquier inquilino por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar u origen nacional.
- Seleccionar medios o lugares para anunciar el alquiler de unidades que es poco probable que atraigan a personas particulares para solicitar ocupación en la propiedad debido a su raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar u origen nacional.

- Negarse a anunciar el alquiler de unidades o exigir diferentes cargos o términos de dicha publicidad en función de la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, el estado familiar o el origen nacional.

Prácticas de ocupación de represalia, coerción, intimidación e interferencia

Las Casas de Moravia no tomarán ilegalmente tales medidas a causa de las acciones de una persona para ayudar o alentar a cualquier otra persona en el ejercicio o disfrute de cualquier derecho de Vivienda Justa. Las Casas Moravas no iniciarán ninguna de las siguientes prácticas a nadie:

- intimidar o amenazar a una persona verbalmente, por escrito o de alguna otra manera que resulte en que a esa persona se le nieguen los beneficios de vivir en una unidad (incluida la creación de un entorno hostil para los solicitantes o inquilinos con respecto a una o más de las bases prohibidas enumeradas anteriormente).
- amenazar, intimidar o interferir con el disfrute de una vivienda por parte de una persona debido a la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, el estado familiar o el origen nacional de dicha persona, o de los visitantes o asociados de dicha persona (incluido el acoso sexual).
- Amenazar a un empleado o agente con el despido u otra acción negativa por cualquier esfuerzo legal, no discriminatorio, pro-regulatorio, para ayudar a alguien a alquilar una unidad.
- intimidar o amenazar a cualquier persona porque esa persona está participando en actividades diseñadas para hacer que otras personas conozcan los derechos de Vivienda Justa o alentar a esas otras personas a ejercer sus derechos de Vivienda Justa.
- No investigar y abordar las acusaciones de que un inquilino o grupo de inquilinos está acosando o amenazando a otro inquilino debido a la raza, color, origen nacional, sexo, religión, discapacidad o estado familiar de ese inquilino.
- tomar represalias contra una persona que ha presentado una queja, testificado o ayudado de alguna manera con los procedimientos bajo la Ley de Vivienda Justa.

Requisito de no discriminación y accesibilidad:

De conformidad con el artículo 504, las Casas Moravas gestionan cada proyecto de vivienda existente de manera que, cuando se ve en su totalidad, es fácilmente accesible y utilizable por las personas con discapacidades, incluidas las siguientes:

- Hacer modificaciones a las políticas y prácticas para que no discriminen a las personas con discapacidad.
- Tomar las medidas adecuadas para garantizar una comunicación efectiva con los solicitantes, los inquilinos y el público.
- Las Casas de Moravia utilizan las solicitudes de las personas con discapacidad para determinar qué modificaciones necesita una ayuda auxiliar.
- Tomar las medidas necesarias para cumplir con el umbral del 5% para las unidades totalmente accesibles para las personas con discapacidades de movilidad y el requisito del 2% para las unidades accesibles para las personas con discapacidades visuales y auditivas.
- Hacer que los espacios públicos y las unidades de vivienda sean accesibles, siempre que los cambios no resulten en una carga financiera y administrativa indebida o requieran alteraciones fundamentales en la naturaleza de sus programas.

Requisitos de transferencia:

- **Razones médicas/discapacidad:**
 - Las Casas Moravas estarán obligadas a transferir a los inquilinos a diferentes unidades como una adaptación razonable a la discapacidad de un miembro del hogar. Los traslados que sean necesarios como adaptación razonable deben realizarse con carácter prioritario. Las Casas Moravas mantendrán una lista de espera para las transferencias de unidades. Las Casas de Moravia solo aceptarán transferencias razonables de unidades, como un requisito de discapacidad de un médico con licencia. Las Casas de Moravia considerarán un traslado a la necesidad de vivir en un piso inferior requerido por un médico con licencia. Se dará prioridad a los inquilinos existentes de las Casas Moravas sobre los solicitantes

en la lista de espera. Si un inquilino es transferido como alojamiento a la discapacidad de un miembro del hogar, entonces las Casas Moravas pueden estar obligadas a pagar los costos asociados con la transferencia.

- **No médico/discapacidad:**

- Si un inquilino solicita una transferencia no médica/por discapacidad a una unidad diferente, el inquilino puede estar obligado a pagar todos los costos asociados con la mudanza.
- A los inquilinos de alquiler de mercado se les permitirá transferirse a una posición subsidiada para la Sección 8 cuando sean elegibles según las regulaciones del manual de HUD.

Determinación de las fechas de aniversario de la recertificación

La fecha de aniversario de la recertificación es el primer día del mes en que el inquilino se mudó a la propiedad. Un inquilino que se muda con un pago de falta de asistencia, como un inquilino de alquiler de mercado, que luego comienza a recibir pagos de asistencia, tendrá su fecha de recertificación anual cambiada al primer día del mes en que el inquilino comenzó a recibir asistencia de HUD. La fecha de aniversario de la recertificación cambia si un inquilino se transfiere de una unidad a otra unidad en la misma propiedad.

Recertificaciones provisionales

Cuando un inquilino solicita una recertificación provisional o cuando un inquilino informa cambios en los ingresos u otras circunstancias según lo requiera dentro de los 10 días posteriores al cambio, Moravian Houses tomará los siguientes pasos al procesar una recertificación provisional:

- Las Casas Moravas entrevistarán al inquilino para obtener información sobre el cambio reportado.
- Las Casas de Moravia también revisarán y preguntarán si ha habido otros cambios en la composición familiar, los ingresos, los activos o las asignaciones desde la certificación más reciente.
- Obtener la verificación de terceros de los ingresos u otros hechos reportados como modificados desde la última recertificación y mantener la documentación en el archivo del inquilino.
- Ingrese cualquier cambio en los ingresos del inquilino u otras características en el programa de software del propietario e imprima un fax 50059.
- Documente los cambios resultantes en el pago de la renta y la asistencia del inquilino obteniendo firmas en el facsímil 50059 del jefe, codirector y cónyuge y todos los demás miembros adultos de la familia.
- Mantener la copia con las firmas originales en el archivo de inquilino.
- Proporcione al inquilino una copia por separado.
- Después de obtener las firmas del inquilino y del representante de Moravian Houses, transmita electrónicamente la recertificación provisional al Administrador del Contrato o HUD

Las Casas Moravias tomarán las siguientes medidas al enterarse de que un inquilino no informó un cambio en los ingresos o la composición familiar como se indica en el contrato de arrendamiento:

- Cuando las Casas Moravas se enteran de que un inquilino ha experimentado un cambio en los ingresos o la composición familiar, **deben** notificar inmediatamente al inquilino por escrito su responsabilidad de proporcionar información sobre dichos cambios. El aviso de las Casas de Moravia:
 - Refiera al inquilino a la cláusula de arrendamiento que requiere la recertificación provisional.
 - Dé al inquilino (diez) 10 días calendario para responder al aviso.
 - Informar al inquilino que su renta puede ser elevada a la renta de mercado si no se cumple con el plazo de diez (10) días.
 - si el inquilino responde a la notificación y proporciona la información requerida dentro de los diez (10) días, Moravian Houses procesará la solicitud de acuerdo con el subpárrafo A anterior e implementará cualquier cambio de alquiler resultante.

- si el inquilino no responde dentro de los diez (10) días calendario posteriores a la notificación, Moravian Houses requerirá que el inquilino pague el alquiler de mercado a partir del primer período de alquiler después del período de notificación de diez (10) días. Cuando el inquilino presente posteriormente la información requerida, Moravian Houses reducirá el alquiler del inquilino el primer día del mes siguiente.

EIV (Verificación de Ingresos Emprendedores) Búsqueda de inquilinos existentes

La base de datos EIV de HUD se utilizará para ejecutar la Búsqueda de Inquilinos Existentes al procesar una solicitud para determinar si algún miembro del hogar solicitante puede estar residiendo actualmente y/o recibiendo asistencia a través de otra ubicación de Vivienda Multifamiliar o Vivienda Pública e Indígena (PIH).

Informe de búsqueda de inquilinos existentes:

Todos los solicitantes DEBEN revelar si actualmente están recibiendo asistencia de vivienda de HUD. Las Casas Moravas no ayudarán a sabiendas a los solicitantes que mantengan una residencia además de la unidad asistida por HUD.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) proporciona a las Casas Moravas información sobre el estado actual de un solicitante como beneficiario de asistencia de vivienda de HUD. Las Casas Moravas usarán el Informe de Búsqueda de Inquilinos Existentes durante la revisión final de elegibilidad para determinar si el solicitante o cualquier miembro del hogar solicitante puede estar recibiendo actualmente asistencia de HUD. Se debe realizar un informe individual para TODOS LOS MIEMBROS DEL HOGAR, INCLUIDOS LOS NIÑOS.

Dado que el solicitante debe proporcionar información actualizada del propietario en la solicitud, las Casas de Moravia deben estar al tanto de la asistencia de vivienda. Nada prohíbe que un beneficiario de asistencia de vivienda de HUD solicite esta propiedad. Sin embargo, el solicitante debe mudarse de la propiedad actual y/o perder cualquier vale de HUD antes de que comience la asistencia de HUD en esta propiedad. Se aplica una consideración especial a los hijos menores de edad en los que ambos padres comparten el 50% de la custodia.

El informe da a las Casas de Moravia la capacidad de coordinar las fechas de mudanza y mudanza con la PHA o las Casas de Moravia de la propiedad en la otra ubicación. Las Casas Moravas harán un seguimiento con la PHA respectiva o las Casas Moravas para confirmar el estado de participación en el programa de la persona antes de la admisión. Las anotaciones relacionadas con el estado de los solicitantes que actualmente reciben subsidio en otra propiedad deben documentarse en el formulario "Sección 8 Certificación de MO de inquilinos existentes", y las anotaciones deben incluir:

- Nombre de la persona contactada en la residencia actual del solicitante
- Fecha/hora de contacto
- Información proporcionada, incluida la fecha prevista de salida para el solicitante o solicitantes y otra información pertinente

Si el solicitante o cualquier miembro del hogar del solicitante no divulga de manera completa y precisa el historial de alquiler en la solicitud, el solicitante puede ser denegado en base a la "tergiversación" de la información. Si las Casas de Moravia descubren una discrepancia, el solicitante será notificado y tendrá (cinco) 5 días hábiles para responder a la consulta. (Consulte el "Plan de selección de inquilinos" para obtener información adicional sobre la denegación de solicitantes). Las Casas Moravas enviarán al solicitante un aviso para solicitar una reunión para discutir la información que se proporcionó en el informe de búsqueda de inquilinos existentes. La falta de respuesta a la solicitud de información adicional de Moravian Houses y/o el suministro de información falsa o incompleta resultará en la denegación y eliminación de la lista de espera de acuerdo con el Plan de Selección de Inquilinos actual de la propiedad.

Mantenimiento de registros: informe de búsqueda de inquilinos existentes:

El Informe de Búsqueda de Inquilinos Existentes debe mantenerse en el archivo de Solicitantes o Inquilinos.

Si la información en el informe da como resultado que un solicitante no sea aceptado para la asistencia de vivienda debido a que el solicitante proporcionó información falsa o incompleta, el informe se mantendrá en el archivo del solicitante, junto con la correspondencia asociada enviada al solicitante para informarle de la decisión de la administración de negarlo como solicitante.

Si la información contenida en el informe da lugar a información que confirma que el solicitante sigue residiendo en otro inmueble en el que recibe asistencia para el alquiler, el informe se mantendrá en el expediente del solicitante junto con la correspondencia asociada que se envía al solicitante para informarle de la decisión de la dirección de denegarle la condición de solicitante basándose en el hecho de que no se ha mudado de otro inmueble en el que está recibiendo Asistencia para el alquiler.

Si la información proporcionada por un arrendador actual, como se indica en el formulario de la "Sección 8 - Confirmación de MO existente" confirma que el solicitante está siendo desalojado actualmente, la confirmación de búsqueda de inquilinos existentes como se indica en la "Sección 8 - Confirmación de MO existente" y la correspondencia asociada enviada al solicitante y a la familia deben mantenerse en el archivo del solicitante.

Se archivará una copia del informe de búsqueda de inquilinos existentes en cada archivo de inquilinos y se debe incluir un informe para cada miembro del hogar, incluidos los menores y dependientes del hogar. Si el informe de búsqueda de inquilinos existentes muestra que algún miembro de la familia solicitante está recibiendo asistencia para el alquiler en otra propiedad, se debe incluir la documentación y anotarla en la "Confirmación de MO de inquilinos existentes de la Sección 8" que confirme la fecha de mudanza según lo proporcionado por el propietario. La acción de seguimiento puede o no ser necesaria en función de la información proporcionada por el propietario en la propiedad donde el solicitante está recibiendo actualmente asistencia para el alquiler y de acuerdo con el Plan de Selección de Inquilinos de la Propiedad.

Informe de Subsidios Múltiples:

El Informe de Subsidios Múltiples se revisará trimestralmente. El informe permite a las Casas de Moravia buscar en la base de datos de TRACS para identificar a las personas que pueden estar recibiendo múltiples subsidios de alquiler. Si el informe muestra que un residente está siendo asistido en otro lugar, las Casas Moravas deben ponerse en contacto con la familia y ofrecerles la oportunidad de disputar o explicar la situación. Si los resultados de las búsquedas muestran que un inquilino está siendo asistido en otro lugar, las Casas de Moravia deben discutir estos resultados con el hogar. La notificación requiere que la familia se reúna con las Casas Moravas dentro de los cinco (5) días posteriores a la fecha de la notificación.

Las Casas Moravas también deben ponerse en contacto con el representante de la PHA o el propietario/agente de la otra propiedad que aparece en cualquier informe de subsidios múltiples y documentar toda la información obtenida con respecto a la recepción de subsidios múltiples para cualquier miembro del hogar. La información se documentará en el registro de discrepancias de la propiedad con anotaciones sobre todo el seguimiento completado por el agente propietario.

Si algún miembro del hogar recibió o intentó recibir asistencia en otra unidad asistida por HUD mientras recibía asistencia en esta propiedad, el miembro del hogar deberá reembolsar a HUD por la asistencia pagada por error. Esto se considera una violación material del contrato de arrendamiento por incumplimiento y puede resultar en sanciones que pueden incluir desalojos y cargos por fraude.

Opciones de búsqueda - Informe de subsidios múltiples:

Al ejecutar el Informe de Subsidios Múltiples, las Casas de Moravia realizarán ambas opciones de búsqueda como se muestra a continuación para determinar, si es posible, que existen subsidios múltiples:

- **Buscar dentro de MF**

- **Buscar dentro de PIH**

Mantenimiento de registros - Informe de subsidios múltiples:

Imprima y mantenga una copia del Informe de Subsidios Múltiples en el archivo de registro de discrepancias del EIV e incluya anotaciones sobre el resultado de los contactos con los residentes y/o la PHA o el propietario/agente de otra propiedad. Además, se debe conservar en el expediente del inquilino una copia del Informe de Subsidios Múltiples para el residente, además de cualquier documentación que respalde cualquier contacto realizado o información obtenida para determinar si un hogar y/o miembro del hogar está recibiendo subsidios múltiples, así como documentación para respaldar cualquier acción tomada si un hogar y/o miembro del hogar está recibiendo subsidios.

El archivo del inquilino solo debe contener información para ese hogar específico. Es posible que los informes deban separarse manualmente para que solo se incluya información del hogar en el archivo del inquilino.

Sin Reporte de Ingresos:

El Informe de No Ingresos se revisará trimestralmente. El informe proporciona a las Casas Moravas la lista de inquilinos cuyas identidades fueron verificadas por la SSA, pero que no han recibido o nunca han recibido beneficios o salarios de la SSA/SSI. La información obtenida en el Informe de No Ingresos debe compararse con la información proporcionada por el solicitante/inquilino y se debe investigar cualquier discrepancia con la información. Los solicitantes/inquilinos que no tengan ingresos familiares deben figurar en el Informe de No Ingresos y, si no figuran en este informe, las Casas de Moravia deben tomar medidas adicionales para determinar por qué el hogar figura en la lista.

Las discrepancias entre la información proporcionada por el solicitante/inquilino y la información obtenida en el Informe de No Ingresos deben manejarse de la misma manera que las discrepancias obtenidas en el Informe de Discrepancia de Ingresos y todas las discrepancias deben documentarse, discutirse con el solicitante/inquilino y resolverse dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha del informe.

Se debe hacer una corrección por los ingresos familiares no declarados o no declarados mediante el procesamiento del 50059 correspondiente y el procesamiento de los acuerdos de pago (según se advirtió) en función del plazo y el monto del subsidio adeudado por el hogar, si corresponde. Además, los hogares reflejados en el Informe de No Ingresos que no han informado a las Casas Moravas de que el hogar está recibiendo ingresos actualmente deben ser contactados para revisar la información obtenida y compararla con la información proporcionada al hogar. Las fuentes de ingresos no incluidas en el Informe de No Ingresos deben ser contabilizadas, verificadas de acuerdo con las pautas del Manual 4350.3 de HUD e incluidas en el 50059 del hogar, como ingresos de manutención de menores, regalos recurrentes, beneficios no incluidos en el Sistema EIV, etc.

Todos los hogares que reportan cero ingresos deben completar un Cuestionario de la Sección 8 - Cero Ingresos de acuerdo con la "Sección 8 - Manual Operativo y de Procedimientos Estándar" trimestralmente también. El cuestionario tiene como objetivo confirmar que los hogares están satisfaciendo las necesidades diarias y determinar si hay ingresos familiares no declarados que deban incluirse como parte de los ingresos anuales del hogar.

Mantenimiento de registros - Sin informes de ingresos:

Las Casas Moravas mantendrán los Informes de No Ingresos con el archivo de registro de discrepancias del EIV e incluirán cualquier documentación y correspondencia con el(los) hogar(es) para discutir las discrepancias entre los ingresos reportados por el hogar individual y el Informe de No Ingresos. Además, el propietario/agente mantendrá el Informe de No Ingresos individual en el archivo del inquilino junto con toda la documentación y correspondencia con el hogar en relación con los montos de ingresos informados del hogar y el Informe de No Ingresos.

Las Casas Moravas "purgarán" las impresiones de EIV al final del arrendamiento más tres (3) años. Las Casas de Moravia documentarán el expediente del residente cuando se destruya la

información. Al documentar esta acción, proporcione información sobre cuándo y cómo se destruyó la información.

Presentación de informes en la Certificación Anual, la Certificación Provisional y la Transferencia de Unidad:

Además de los informes mencionados anteriormente, los informes de ingresos de EIV se revisarán durante la recertificación anual e interina. El informe de ingresos se imprimirá y revisará dentro de los noventa (90) días posteriores a la transmisión de la certificación de mudanza a través de iMAX y cualquier discrepancia de ingresos se resolverá dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha del informe de ingresos. Los informes se elaborarán y revisarán sobre la base del siguiente calendario:

Mes Anual de la Certificación	Informe de discrepancias e ingresos visto para la certificación anual
Enero	Del 1 al 10 de noviembre
Febrero	Del 1 al 10 de diciembre
Marzo	Del 1 al 10 de enero
Abril	Del 1 al 10 de febrero
Mayo	Del 1 al 10 de marzo
Junio	Del 1 al 10 de abril
Julio	Del 1 al 10 de mayo
Agosto	Del 1 al 10 de junio
Septiembre	Del 1 al 10 de julio
Octubre	Del 1 al 10 de agosto
Noviembre	Del 1 al 10 de septiembre
Diciembre	Del 1 al 10 de octubre

Reglas y políticas de la casa de las Casas de Moravia

Las reglas de la casa se enumeran en el contrato de arrendamiento como un anexo al contrato de arrendamiento. Sin embargo, es importante reconocer que las reglas de la casa no reemplazan el contrato de arrendamiento. Las reglas de la casa de Moravian Houses no crearán un impacto desigual en los inquilinos por motivos de raza, color, religión, estado familiar, origen nacional, orientación sexual percibida, identidad de género o estado civil. Las reglas de la casa de las Casas de Moravia son:

- relacionados con la seguridad, el cuidado y la limpieza del edificio o la seguridad y comodidad de los inquilinos.
- Las reglas razonables de la casa están dentro de los límites del sentido común, y no son excesivas ni extremas y, lo que es más importante, son justas.
- las Casas Moravas son libres de adoptar reglas razonables que deben estar relacionadas con la seguridad y habitabilidad del edificio y la comodidad de los inquilinos.
- las Cámaras de Moravia hacen su propio juicio informado en cuanto a la aplicabilidad de las reglas de la casa.
- como parte de las reglas de la casa de las Casas de Moravia, las Casas de Moravia pueden establecer reglas que especifiquen cuándo los inquilinos renuncian a su derecho de ocupación debido a su ausencia prolongada o abandono de la unidad. En virtud de estas normas, las Casas Moravas pueden iniciar acciones para rescindir el arrendamiento en respuesta a una ausencia prolongada o abandono de la unidad por parte del inquilino o la persona que figura en el contrato de arrendamiento de esa unidad. El abandono se distingue de una ausencia de la unidad por la falta de pago del alquiler adeudado por el inquilino y la falta de reconocimiento o respuesta a los avisos del propietario con respecto al alquiler atrasado.

- las Casas de Moravia pueden establecer una regla de la casa que defina la ausencia prolongada como que el inquilino se ausente de la unidad por más de sesenta (60) días continuos o por más de 180 días continuos por razones médicas. Las Casas de Moravia pueden permitir excepciones por circunstancias atenuantes.
- las Casas Moravas notificarán a los inquilinos por escrito treinta (30) días antes de implementar las nuevas reglas de la casa.

Cobro de Depósitos de Garantía

The Moravian Houses cobrará un depósito de seguridad por la cantidad de \$ 50.00 o el mayor de un (1) mes de alquiler total del inquilino en el momento de la ejecución inicial del contrato de arrendamiento. Las Casas de Moravia cumplirán con las leyes estatales y locales con respecto a la inversión de depósitos de seguridad y la distribución de cualquier interés devengado por los mismos. Los depósitos de seguridad proporcionan a las Casas Moravas cierta protección financiera cuando un inquilino se muda de la unidad y no cumple con sus obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento. El solicitante será rechazado si no tiene fondos suficientes para pagar el depósito de seguridad en la fecha de mudanza. El monto del depósito de seguridad establecido en el momento de la mudanza no cambia cuando cambia el alquiler de un inquilino. Se espera que el inquilino pague el depósito de seguridad con sus propios recursos y/u otras fuentes públicas o privadas. Las Casas de Moravia no cobrarán el depósito de seguridad a plazos. El propietario debe cumplir con las leyes estatales y locales aplicables que rigen el depósito de seguridad. Los depósitos de seguridad proporcionan a las Casas Moravas cierta protección financiera cuando un inquilino se muda de la unidad y no cumple con sus obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento.

Si un inquilino se transfiere a una nueva unidad, Moravian Houses no transferirá el depósito de seguridad. Se cobrará un nuevo depósito de seguridad igual al nuevo mes de alquiler y se devolverá al inquilino un reembolso del depósito de la unidad original.

Las Casas de Moravia cumplirán con las leyes estatales y locales con respecto a la inversión de depósitos de seguridad y la distribución de cualquier interés devengado por los mismos. Si la ley estatal no dice nada, o si las regulaciones de HUD son más exigentes, las Casas de Moravia cumplirán con las regulaciones de HUD. Cuando la ley estatal o local no dice nada, la tasa real ganada por los depósitos de garantía debe calcularse y acreditarse a la parte del depósito de seguridad de cada inquilino. Las Casas Moravas pueden colocar los depósitos de seguridad en una cuenta segregada que devenga intereses después de dos (2) años de arrendamiento, el saldo de la cuenta debe ser igual a la cantidad total cobrada de todos los inquilinos que estén ocupados en ese momento, más los intereses acumulados. Para la sección 202/8, el saldo debe ser igual a la cantidad total cobrada a todos los inquilinos que estén ocupados en ese momento, más los intereses acumulados y los ajustes de costos administrativos menos permitidos. En el caso de la Casa Morava II, los gastos administrativos permitidos no pueden exceder los intereses devengados asignados al saldo de la familia durante el año.

Reembolso de depósitos de seguridad

Para recibir un reembolso del depósito de seguridad, el inquilino debe proporcionar a Moravian Houses una dirección de reenvío o hacer arreglos para recoger el reembolso. Sujeto a las leyes estatales y locales, Moravian Houses puede usar el depósito de seguridad del inquilino como reembolso por cualquier alquiler impago u otras cantidades que el inquilino deba en virtud del contrato de arrendamiento. Dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha de mudanza (o un tiempo más corto si lo exigen las leyes estatales y / o locales), Moravian Houses reembolsará el monto total del depósito de seguridad más los intereses acumulados a un inquilino que no deba ningún monto en virtud del contrato de arrendamiento, o proporcionará al inquilino una lista detallada de cualquier alquiler impago, daños a la unidad y un costo estimado de reparación, junto con una declaración de los derechos del inquilino según las leyes estatales y locales. Si la cantidad que reclama Moravian Houses es menor que el depósito de seguridad más los intereses acumulados, el propietario debe reembolsar el saldo no utilizado al inquilino. Si el propietario no proporciona la lista al inquilino, el inquilino tiene derecho a un reembolso completo del depósito de seguridad del inquilino más los intereses acumulados. Las leyes estatales también pueden tener requisitos con respecto a la descripción detallada de los daños. Cuando un programa federal de vivienda específico no requiere una lista detallada (Moravian Houses estará al tanto de cualquier ley estatal o local que obligue a un propietario a proporcionar al inquilino una lista detallada de daños. Si surge un desacuerdo sobre el

reembolso del depósito de seguridad al inquilino, el inquilino tiene derecho a presentar objeciones a las Casas Moravas en una reunión informal. Las Casas Moravas mantendrán un registro de cualquier desacuerdo y reunión en el archivo del inquilino durante un período de tres (3) años para su inspección por parte de la Oficina de Campo de HUD o el Administrador de Contratos. Cualquier reembolso de HUD recibido por Moravian Houses se aplicará primero a cualquier alquiler no pagado del inquilino adeudado en virtud del contrato de arrendamiento. Además, no se puede reclamar ningún reembolso por el alquiler impago durante el período posterior a la terminación del arrendamiento.

Reglas y depósitos para mascotas

Las reglas sobre mascotas pueden requerir que los inquilinos paguen un depósito reembolsable por mascota, pero se aplican solo a aquellos inquilinos que poseen o mantienen gatos o perros en sus unidades. Este depósito se suma a cualquier obligación financiera adicional que generalmente se impone a los inquilinos de la propiedad. El monto máximo del depósito por mascota que puede ser cobrado por Moravian Houses por unidad es de \$300. El depósito inicial no excede los \$50 en el momento en que la mascota es traída a las instalaciones. Las reglas para mascotas deben prever la acumulación gradual del depósito requerido restante, que no exceda los \$10 por mes hasta que se alcance el depósito; Sin embargo, al inquilino se le permitirá pagar el monto total o incrementos que sean superiores a \$10 si así lo desea. Los depósitos para mascotas solo se aplican a las propiedades establecidas para personas mayores y personas con discapacidades. **Los animales** de asistencia que asisten a personas con discapacidad son auxiliares y están exentos de la política de mascotas y del depósito de mascotas. No se requiere depósito por mascota para los animales de asistencia. Se establecerán normas de conducta apropiadas para los animales de asistencia. Se establecerán normas de conducta apropiadas para los animales de asistencia. Si cualquier alojamiento para animales de asistencia causa una carga financiera y/o administrativa en las Casas Moravas o se convierte en un peligro para la seguridad de los otros residentes o del personal, el animal de asistencia será denegado.

Las Casas Moravas pueden usar un depósito por mascota solo para pagar gastos razonables directamente atribuibles a la presencia de la mascota en la propiedad. Dichos gastos incluirían, entre otros, el costo de las reparaciones y el reemplazo de la unidad, la fumigación de la unidad y el costo de las instalaciones de cuidado de animales. Las Casas Moravas deben devolver la parte no utilizada de un depósito por mascota al inquilino dentro de un tiempo razonable después de que el inquilino se mude de la propiedad o ya no posee o mantiene una mascota doméstica en la unidad.

Inspecciones de unidades

La inspección de mudanza es una oportunidad para familiarizar al inquilino con el proyecto y la unidad, así como para documentar su condición actual. Al realizar inspecciones de mudanza, las casas de Moravia y los inquilinos se aseguran de que la unidad esté en condiciones habitables y libre de daños. Si se requiere limpieza o reparación, las Casas de Moravia especificarán en el formulario de inspección la fecha en que se completará el trabajo. La fecha no debe ser superior a treinta (30) días después de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento. Una inspección de mudanza les da a Moravian Houses la oportunidad de explicar a los nuevos residentes la responsabilidad de los inquilinos por los daños causados a la unidad por miembros de la familia y / o visitantes, discutir las reglas de la casa y familiarizar a los inquilinos con el funcionamiento de los electrodomésticos y equipos en la unidad. Tanto Moravian House como el inquilino deben firmar y fechar el formulario de inspección. El inquilino tiene cinco (5) días para informar cualquier deficiencia adicional a Moravian Houses para que se anote en el formulario de inspección de mudanza. El formulario de inspección de mudanza debe formar parte del contrato de arrendamiento, como un anexo al contrato de arrendamiento.

Una vez que la unidad es desocupada por el inquilino, Moravian Houses realiza una inspección de mudanza para asegurarse de que no haya daños a la unidad. Las Casas de Moravia enumerarán los daños en el formulario de mudanza y lo compararán con el formulario de mudanza para determinar si el daño es un desgaste razonable o un daño excesivo causado por el abuso o negligencia del inquilino. En este caso, el inquilino está obligado a reembolsar a Moravian Houses por los daños dentro de los treinta (30) días posteriores a la recepción de una factura de Moravian Houses. Las Casas de Moravia pueden deducir los

cargos por daños acumulados y no pagados del depósito de seguridad del inquilino en el momento de la mudanza, si dicha deducción está permitida por las leyes estatales y locales. La factura de las Casas de Moravia se limita a los costos reales y razonables incurridos por el propietario o la reparación de los daños. El inquilino recibirá un aviso previo de la inspección de mudanza y se le anima a acompañar al personal de Moravian House si el inquilino lo desea. Las Casas de Moravia pueden hacer la inspección por sí solas. HUD no proporciona criterios de inspección de mudanzas. Queda a discreción de las Casas de Moravia elaborar criterios para distinguir entre el desgaste y el daño. Si Moravian Houses determina que la unidad está dañada como resultado del abuso o negligencia del inquilino, él/ella puede usar el depósito de seguridad para cubrir los costos de reparación. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) o el Administrador del Contrato ha aprobado los cargos que las Casas Moravas pueden requerir que un inquilino pague.

La administración de Moravian House realizará inspecciones de la unidad al menos una vez al año para determinar si los electrodomésticos y equipos de la unidad funcionan correctamente y para evaluar si un componente necesita ser reparado o reemplazado. Esta también es una oportunidad para determinar cualquier daño a la unidad causado por el abuso o negligencia del inquilino y, si es así, hacer las reparaciones necesarias y facturar al inquilino el costo de las reparaciones. HUD, o su(s) contratista(s) autorizado(s), tiene el derecho de inspeccionar las unidades y toda la propiedad para asegurarse de que la propiedad esté siendo mantenida físicamente bien. Estas inspecciones aseguran a HUD que los propietarios están cumpliendo con sus obligaciones bajo los acuerdos regulatorios y/o contratos de subsidio y que a esos inquilinos se les proporciona una vivienda decente, segura e higiénica. Las Casas Moravas, como propiedades multifamiliares subsidiadas por HUD, deben completar las inspecciones de entrada y salida. Las Casas de Moravia documentan estas inspecciones.

Cheques devueltos por fondos insuficientes solo para la Casa Morava I.

Las Casas de Moravia pueden imponer una tarifa cuando un cheque no es aceptado para el pago por segunda vez. Las Casas Moravas pueden facturar a un inquilino solo por el monto que el banco cobra por procesar el cheque devuelto. Las Oficinas Locales y los Administradores de Contratos pueden autorizar a un propietario a imponer cargos adicionales, si dichos cargos son consistentes con las prácticas de administración local y están permitidos por las leyes estatales y locales.

Cargos por pago atrasado del alquiler

Moravian House I puede cobrar un cargo si al inquilino se le han dado al menos cinco (5) días calendario como período de gracia para pagar el alquiler. El alquiler debe recibirse antes del quinto día. Si el inquilino no paga el monto total del alquiler al final del día 5 del mes, Moravian House I puede cobrar una tarifa de \$ 5 el día 6 del mes. Además, Moravian House I puede cobrar una tarifa de \$ 1.00 por día por cada día adicional que el alquiler permanezca impago durante el mes. Las Oficinas Locales o los Administradores de Contratos pueden aprobar un recargo inicial por pago atrasado más alto:

- si está permitido por las leyes estatales y locales
- Es coherente con las prácticas de gestión local

El cargo total por pago atrasado evaluado para el mes no excede los \$30.00. Moravian House I puede deducir los cargos acumulados y no pagados por mora del depósito de seguridad del inquilino en el momento de la mudanza, si dicha deducción está permitida por las leyes estatales y locales. Moravian House I no puede desalojar a un inquilino por falta de pago de los cargos por mora.

Servicios Especiales de Administración

Las Casas Moravas pueden cobrar a un inquilino por servicios especiales, como responder a llamadas de bloqueo y proporcionar llaves adicionales. Si un inquilino se queda fuera después de que la oficina haya cerrado, fines de semana y / o días festivos, habrá un cargo de \$ 50.00 pagadero a la oficina el siguiente día hábil abierto si se contacta a un gerente residente, administración o personal de mantenimiento para abrir la puerta del apartamento. En el momento de la mudanza, Moravian Houses puede cobrar al inquilino una tarifa por cada llave o tarjeta de entrada de puerta eléctrica o llavero no devuelto. Las Casas Moravas no pueden cobrar a un inquilino por mal comportamiento, como lenguaje soez, ruido o falta de supervisión de los niños; Sin embargo, si dicho comportamiento es grave o prolongado, puede ser motivo de rescisión del arrendamiento.

Presentación en la corte, honorarios de abogados y alguaciles

Las Casas Moravas pueden aceptar el pago de estas tarifas de los inquilinos que deseen evitar o resolver una demanda de desalojo siempre que:

- Está permitido por las leyes estatales y locales
- Los honorarios parecen razonables y no exceden los costos reales incurridos

Las Casas Moravas pueden requerir que cualquier inquilino pague el depósito de seguridad o el último mes de alquiler en forma garantizada (por ejemplo, giro postal, cheque de caja, cheque bancario). En todos los demás casos, las Casas Moravas deben aceptar el cheque personal del inquilino. Si el inquilino rechaza un cheque de alquiler, a partir de entonces, Moravian Houses puede negarse a aceptar el cheque personal del inquilino. Las Casas Moravas requerirán que el inquilino pague el alquiler en una forma garantizada (por ejemplo, giro postal, cheque de caja, cheque bancario). Las Casas Moravas deben ser coherentes en el trato que dan a todos los inquilinos.

Elegibilidad de los estudiantes para el Aviso Suplementario de Cambio de Vivienda Asistida de la Sección 8

La asistencia de la Sección 8 no se proporcionará a ninguna persona que esté inscrita como estudiante a tiempo parcial o completo en una institución de educación superior con el propósito de obtener un título, certificado u otro programa que conduzca a una credencial educativa reconocida, a menos que exista una o más de las siguientes excepciones:

- a. tiene veinticuatro (24) años o más.
- b. está casado.
- c. es un veterano de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos.
- d. tiene un hijo a cargo.
- e. es una persona con discapacidades, tal como se define dicho término en 3(b)(3) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (42 U.S.C. 1437a(b)(3)) y estaba recibiendo asistencia de la sección 8 al 30 de noviembre de 2005;
- f. vive con sus padres que reciben asistencia de la Sección 8;
- g. es elegible individualmente para recibir asistencia de la Sección 8 y tiene padres (los padres individual o conjuntamente) que son elegibles por ingresos para recibir asistencia de la Sección 8.

Para que un estudiante sea elegible independientemente de sus padres, cuando los ingresos de los padres no son relevantes, el estudiante debe demostrar la ausencia o su independencia de los padres. La gerencia usará lo siguiente para determinar la independencia de un estudiante de los padres: El estudiante debe cumplir con todos (1-4 a continuación) de los siguientes criterios para ser elegible para la asistencia de la Sección 8. El estudiante debe:

1. Tener la edad legal para contratar según la ley estatal.
2. Haber establecido un hogar separado de los padres o tutores legales durante al menos un año antes de la solicitud de ocupación O cumplir con la definición de estudiante independiente del Departamento de Educación de EE. UU. En el Registro Federal (Vol. 1, No. 183) publicado el 21 de septiembre de 2016, HUD reclasificó la definición de estudiante independiente para incluir a los jóvenes vulnerables y alinearse con la definición del Departamento de Educación de los EE. UU. de la siguiente manera:
 - a. la persona tiene 24 años de edad o más al 31 de diciembre del año de concesión.
 - b. La persona es huérfana, está bajo cuidado de crianza o está bajo la tutela de la corte o fue huérfana, está en cuidado de crianza o está bajo la tutela de la corte en cualquier momento cuando la persona tenía 13 años de edad o más.
 - c. la persona es, o estaba inmediatamente antes de alcanzar la mayoría de edad, un menor emancipado o bajo tutela legal según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en el Estado de residencia legal de la persona.
 - d. la persona es un veterano de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos (según se define en la subsección (1) de la HEA) o actualmente está sirviendo en servicio activo en las Fuerzas Armadas con fines distintos a los de entrenamiento.
 - e. El individuo es un estudiante de posgrado o profesional.

- f. El individuo es un individuo casado.
 - g. La persona tiene dependientes legales que no sean su cónyuge.
 - h. la persona ha sido verificada durante el año escolar en el que se presenta la solicitud como un joven no acompañado que es un niño o joven sin hogar (según se definen dichos términos en la sección 725 de la Ley de Asistencia para Personas sin Hogar McKinney-Vento) (42 U.S.C. 11431 et sq.), o como no acompañado, en riesgo de quedarse sin hogar y autosuficiente por agencias seleccionadas o personal como se indica en el Registro Federal / Vol. 81, N° 183 / 21 de septiembre de 2016.
 - i. El individuo es un estudiante para quien un administrador de ayuda financiera hace una determinación documentada de independencia debido a otras circunstancias inusuales.
3. No ser reclamado como dependiente por los padres o tutores legales de conformidad con las regulaciones del IRS; y
 4. Obtener una certificación de la cantidad de asistencia financiera que proporcionarán los padres, firmada por la persona que proporciona la manutención. Esta certificación es necesaria incluso si no se va a proporcionar asistencia.

Además de la mudanza, la administración también determinará la elegibilidad de un estudiante para la asistencia de la Sección 8 en la recertificación anual, la certificación inicial y en el momento de una recertificación provisional si uno de los cambios en la composición familiar informados es que un miembro del hogar está inscrito como estudiante.

Cualquier ayuda financiera que un estudiante reciba (1) en virtud de la Ley de Educación Superior de 1965, (2) de fuentes privadas, o (3) de una institución de educación superior que exceda los montos recibidos por matrícula y otras tarifas se incluye en los ingresos anuales, excepto si el estudiante es el Director, Co-Director de Souse y es mayor de 23 años con hijos dependientes. Si un estudiante no elegible es miembro de un hogar existente que recibe asistencia de la Sección 8, la asistencia para el hogar no se prorrateará, sino que se cancelará de acuerdo con la guía en el párrafo 8-6A.

- **Elegibilidad de los estudiantes para la asistencia de la Sección 8**

Sección 8 No se prestará asistencia a ninguna persona que:

1. Está inscrito como estudiante a tiempo parcial o completo en una institución de educación superior con el propósito de obtener un título, certificado u otro programa que conduzca a una credencial educativa reconocida; *y*
2. Es menor de 24 años; *y*
3. No está casado; *y*
4. No es un veterano de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos; *y*
5. No tiene un hijo dependiente; *y*
6. No es una persona con discapacidades, tal como se define dicho término en 3(b)(3)(E) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (42 U.S.C. 1437a(b)(3)(E)) y no recibía asistencia de la sección 8 al 30 de noviembre de 2005. y*
7. No vive con sus padres que están recibiendo asistencia de la Sección 8; y*
8. No es elegible individualmente para recibir asistencia de la Sección 8 *o* tiene padres (los padres individual o conjuntamente) que no son elegibles por ingresos para recibir asistencia de la Sección 8.

Para que un estudiante sea elegible independientemente de sus padres (cuando los ingresos de los padres no son relevantes), el estudiante debe demostrar la ausencia o su independencia de los padres. Si bien la Administración puede usar criterios adicionales para determinar la independencia del estudiante de los padres, la Administración debe usar, y el estudiante debe cumplir, como mínimo, **todos los** siguientes criterios para ser elegible para la asistencia de la Sección 8. El estudiante debe:

1. Tener la edad legal para contratar según la ley estatal.
2. Haber establecido un hogar separado de los padres o tutores legales durante al menos un año antes de la solicitud de ocupación o cumplir con la definición de

estudiante independiente del Departamento de Educación de los EE. UU. (Ver el Glosario para la definición de Estudiante Independiente);

3. No ser reclamado como dependiente por los padres o tutores legales de conformidad con las regulaciones del IRS; y
4. Obtener una certificación de la cantidad de asistencia financiera que proporcionarán los padres, firmada por la persona que proporciona la manutención. Esta certificación es necesaria incluso si no se va a proporcionar asistencia.

- **Recertificación de estudiantes que ya reciben asistencia de la Sección 8:**

Las Cámaras Moravas volverán a certificar a los participantes de la Sección 8 que puedan verse afectados por esta nueva ley tan pronto como sea posible. Sin embargo, el último momento en que se pueden implementar los requisitos de elegibilidad e ingresos es en el momento de la recertificación anual. Las Casas Moravas se asegurarán de que en cada recertificación anual, un estudiante siga siendo elegible para recibir asistencia de la Sección 8 bajo las restricciones de esta nueva ley.

Las Casas de Moravia tendrán la obligación de asegurarse de que las unidades asistidas por la Sección 8 se proporcionen a quienes realmente la necesiten. Si bien la nueva ley y la regla recientemente emitida por HUD se enfocan en la elegibilidad de ingresos de los estudiantes, todos los estudiantes solicitantes de asistencia de la Sección 8 también deben cumplir con todos los demás requisitos del programa de HUD que determinan la elegibilidad para la asistencia de la Sección 8.

- **Selección y verificación de los solicitantes de asistencia:**

En lo que se refiere a la verificación de los ingresos de uno o varios padres, las Casas de Moravia pueden aceptar de uno o varios padres una declaración y certificación de ingresos que incluya una pena de perjurio. Las Casas de Moravia se reservan el derecho de solicitar y revisar la documentación de respaldo en cualquier momento que determinen que la declaración, certificación y elegibilidad de los padres está en cuestión. La documentación de respaldo incluye, entre otros:

- Declaraciones de impuestos del Servicio de Impuestos Internos (IRS, por sus siglas en inglés)
- Talones de pago consecutivos y originales
- Estados de cuenta
- Declaraciones de beneficios de pensión
- Carta de adjudicación de Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF, por sus siglas en inglés)
- Carta de adjudicación de la Administración del Seguro Social (SSA, por sus siglas en inglés)
- Otros documentos oficiales y auténticos de una agencia federal, estatal o local

Al igual que en el caso de todos los solicitantes de asistencia de la Sección 8, las Casas de Moravia que administran los programas de la Sección 8 deben examinar y verificar adecuadamente las fuentes de ingresos del solicitante. El hecho de que las Casas de Moravia no examinen a los solicitantes y no verifiquen los ingresos de acuerdo con los requisitos aplicables del programa puede dar lugar a la imposición de sanciones.

- **Denegación y terminación de la asistencia:**

Un solicitante que es estudiante y que no cumple con los requisitos de elegibilidad de ingresos o que tenga padres que, individual o conjuntamente, no cumplan con los requisitos de elegibilidad de ingresos para La asistencia de la Sección 8 no son elegibles para la asistencia de la Sección 8 y se les prohibirá participando en el programa de la Sección 8.

La asistencia prevista en el artículo 8 no se prestará a ninguna persona que:

- a. Está inscrito como estudiante a tiempo parcial o completo en una institución de educación superior con el propósito de obtener un título, certificado u otro programa que conduzca a una credencial educativa reconocida, "y"
- b. Es menor de 24 años, "y"

- c. No está casado, "y"
- d. No es un veterano de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, "y"
- e. No tiene un hijo dependiente, "y"
- f. No es una persona con discapacidades, tal como se define dicho término en 3(b)(3)
- g. (E) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (42 U.S.C. 1437a(b)(3)(E) y no recibía asistencia de la sección 8 al 30 de noviembre de 2005. "y"
- h. No vive con sus padres que reciben asistencia de la Sección 8 "o" tiene padres (los padres individual o conjuntamente) que no son elegibles por ingresos para recibir asistencia de la Sección 8. El estudiante debe:
 - i. Tener la edad legal para contratar según la ley estatal
 - ii. Haber establecido un hogar separado de los padres o tutores legales durante al menos un año antes de la solicitud de ocupación, o cumplir con la definición de estudiante independiente del Departamento de Educación de EE. UU.
 - iii. No ser reclamado como dependiente por los padres o tutores legales de conformidad con las regulaciones del IRS, y
 - iv. Obtener una certificación de la cantidad de asistencia financiera que proporcionarán los padres, firmada por la persona que proporciona la manutención. Esta certificación es necesaria incluso si no se va a proporcionar asistencia.

- **Terminación de la asistencia:**

Un estudiante tiene 24 años de edad o más para el 31 de diciembre del año de concesión; la persona es huérfana, está bajo cuidado de crianza o está bajo la tutela de la corte o fue huérfana, está en cuidado de crianza o está bajo la tutela de la corte en cualquier momento cuando la persona tenía 13 años de edad o más; la persona es, o estaba inmediatamente antes de alcanzar la mayoría de edad, un menor emancipado o bajo tutela legal según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en el Estado de residencia legal de la persona; el individuo es un veterano de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos (según se define en la subsección (c)(1) de la HEA) o actualmente está sirviendo en servicio activo en las Fuerzas Armadas con fines distintos al de entrenamiento; la persona es un estudiante de posgrado o profesional; el individuo es un individuo casado; la persona tiene dependientes legales que no sean su cónyuge; la persona ha sido verificada durante el año escolar en el que se presenta la solicitud como un joven no acompañado que es un niño o joven sin hogar; El individuo es un estudiante para quien un administrador de ayuda financiera hace una determinación documentada de independencia debido a otras circunstancias inusuales, si se determina que una recertificación no es elegible, se le dará por terminada su asistencia. Las Casas Moravas, bajo el programa de la Sección 8 de la Oficina de Vivienda, no desalojarán ni requerirán que un estudiante no elegible se mude de una unidad si el estudiante cumple con los términos del contrato de arrendamiento. Aunque al estudiante se le permite permanecer en la unidad, el estudiante ya no será elegible para recibir asistencia de la Sección 8. La asistencia de la Sección 8 no se prorrateará; Por lo tanto, si el estudiante no elegible reside en un hogar que no sea con los padres del estudiante, la asistencia se cancelará para todo el hogar. Si el estudiante no elegible se muda de la unidad, los miembros restantes del hogar pueden volver a ser elegibles para la asistencia de la Sección 8, si está disponible. Si la composición del hogar ya no califica, el hogar puede, con la aprobación de las Casas de Moravia, trasladar a otra persona elegible como miembro del hogar y permanecer en su misma unidad.

Ley de Violencia contra la Mujer y Ley de Reautorización del Departamento de Justicia de 2022

La Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés) fue reautorizada y enmendada el 15 de marzo de 2022. (Véase Pub. L. 117-103, División W, 136 Stat. 49 (VAWA 2022)). La Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés) proporciona protecciones de vivienda a las víctimas de

violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso (violencia/abuso VAWA). Estas protecciones prohíben a las Casas de Moravia desalojar o dar por terminada la asistencia de las personas que reciben asistencia en virtud de un programa de la Sección 8 basado en proyectos si los motivos alegados para tal acción son un caso de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho.

La Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés) establece:

- que las Casas de Moravia pueden solicitar a un inquilino que certifique que es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso y que la incidencia de amenaza o abuso real es de buena fe para determinar si las protecciones otorgadas bajo la VAWA son aplicables. La amenaza real e inminente se refiere a un peligro físico que es real, que ocurriría dentro de un marco de tiempo inmediato y podría resultar en la muerte o lesiones corporales graves. Para determinar si una persona representaría una amenaza real e inminente, los factores a considerar incluyen: la duración del riesgo, la naturaleza y gravedad del daño potencial, la probabilidad de que ocurra el daño potencial y el período de tiempo antes de que ocurra el daño potencial.
- las protecciones de VAWA se aplican a las familias que solicitan o reciben pagos de asistencia para el alquiler en virtud de lo siguiente:
 - *Basado en proyectos Sección 8 y Sección 8 Moderada*
 - *Vivienda Pública;*
 - *Vale de Elección de Vivienda;*
 - *Rehabilitación de Ocupación de Habitación Individual;*
 - *Sección 202 Vivienda de Apoyo para Personas Mayores, incluyendo Préstamo Directo de la Sección 202;*
 - *Sección 811 Vivienda de Apoyo para Personas con Discapacidades;*
 - *Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA);*
 - *HOME Sociedades de Inversión (HOME);*
 - *Programa de Subvenciones para Soluciones de Emergencia y Atención Continua;*
 - *Viviendas multifamiliares de alquiler en virtud de la Sección 221(d)(3) de la Ley Nacional de Vivienda con una tasa de interés inferior a la del mercado (BMIR) de conformidad con la Sección 221(d)(5);*
 - *viviendas multifamiliares de alquiler en virtud de la Sección 236 de la Ley Nacional de Vivienda; y*
 - *Programa del Fondo Fiduciario de Vivienda.*
- La ley protege a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, así como a sus familiares inmediatos en general, de ser desalojados o de que se les niegue asistencia para la vivienda si se denuncia y confirma un incidente de violencia.
- que un incidente de violencia doméstica real o amenazada, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso no califica como una violación grave o repetida del contrato de arrendamiento ni constituye una buena causa para rescindir los derechos de asistencia, arrendamiento u ocupación de la víctima.
- La actividad delictiva directamente relacionada con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acecho no es motivo para rescindir el contrato de arrendamiento de la víctima. Las Casas Moravas pueden bifurcar un contrato de arrendamiento con el fin de desalojar, retirar o terminar la asistencia al infractor mientras se permite que la víctima, que es un inquilino u ocupante legal, permanezca en la unidad.

Las siguientes definiciones se proporcionan como ayuda para comprender e implementar las protecciones de VAWA. Las definiciones de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acecho, agresión, agresión sexual y familiar inmediato se han incorporado a la Ley de Vivienda de los Estados Unidos:

- **Violencia doméstica** El término "*violencia doméstica*" incluye delitos graves o menores cometidos por un cónyuge o pareja íntima actual o anterior de la víctima en virtud de las leyes de violencia familiar o doméstica de la jurisdicción que recibe fondos de subvención y, en el caso de los servicios para víctimas, incluye el uso o intento de uso de abuso físico o abuso sexual. o un patrón de cualquier otro comportamiento coercitivo cometido, habilitado o solicitado para obtener o mantener el poder y el control sobre una víctima, incluido el abuso verbal, psicológico, económico o **tecnológico** que puede o no constituir un comportamiento delictivo, por parte de una persona que:
 - por una persona con la que la víctima comparte un hijo en común
 - por una persona que cohabita o ha cohabitado con la víctima como cónyuge o pareja íntima
 - por una persona en situación similar a la del cónyuge de la víctima en virtud de las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción que recibe el dinero de la subvención, o
 - por cualquier otra persona contra una víctima adulta o juvenil que esté protegida de los actos de esa persona bajo las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción.
 - El término "cónyuge o pareja íntima de la víctima" incluye a una persona que está o ha estado en una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima, según lo determinado por la duración de la relación, el tipo de relación y la frecuencia de la interacción entre las personas involucradas en la relación.
- **La violencia en el noviazgo** significa violencia cometida por una persona:
 - que esté o haya tenido una relación social de carácter romántico o íntimo con la víctima; y
 - cuando la existencia de tal relación se determine sobre la base de la consideración de los siguientes factores:
 - 1) la duración de la relación;
 - 2) el tipo de relación; y
 - 3) la frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación
- **Abuso económico** El término "*abuso económico*", en el contexto de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo y el abuso en la vejez, significa un comportamiento que es coercitivo, engañoso o que controla o restringe irrazonablemente la capacidad de una persona para adquirir, usar o mantener los recursos económicos a los que tiene derecho, incluido el uso de la coerción, el fraude o la manipulación para:
 - a. restringir el acceso de una persona al dinero, los activos, el crédito o la información financiera;
 - b. utilizar injustamente los recursos económicos personales de una persona, incluidos el dinero, los activos y el crédito, para su propio beneficio; o
 - c. ejercer influencia indebida sobre el comportamiento o las decisiones financieras y económicas de una persona, lo que incluye forzar el incumplimiento de obligaciones conjuntas u otras obligaciones financieras, explotar los poderes notariales, la tutela o la curatela, o no actuar o descuidar actuar en el mejor interés de una persona con la que uno tiene un deber fiduciario.
- **Agresión sexual** significa cualquier acto sexual no consentido prohibido por la ley federal, tribal o estatal, incluso cuando la víctima carece de capacidad para dar su consentimiento.
- **Acecho** significa participar en un curso de conducta dirigido a una persona específica que haría que una persona razonable:
 - 1) temor por la seguridad individual de la persona o la seguridad de los demás; o
 - 2) sufran una angustia emocional sustancial.
- **Abuso tecnológico** significa un acto o patrón de comportamiento que ocurre dentro de la violencia doméstica, agresión sexual, violencia en el noviazgo o acecho y tiene la intención de dañar, amenazar, intimidar, controlar, acechar, acosar, hacerse pasar por él, explotar, extorsionar o monitorear, salvo que la ley lo permita, a otra persona, que ocurre utilizando

cualquier forma de tecnología, incluidos, entre otros: dispositivos habilitados para Internet, espacios y plataformas en línea, computadoras, dispositivos móviles, cámaras y programas de imágenes, aplicaciones, dispositivos de rastreo de ubicación o tecnologías de comunicación, o cualquier otra tecnología emergente.

- **Familiar inmediato** significa, con respecto a una persona: un cónyuge, padre, hermano, hermana o hijo de esa persona, o una persona a la que esa persona se encuentra en el lugar de un padre o tutor (por ejemplo, la persona afiliada es una persona bajo el cuidado, la custodia o el control de esa persona); cualquier individuo, inquilino u ocupante legal que viva en el hogar de ese individuo.
- **Bifurcar** significa dividir un contrato de arrendamiento como cuestión de derecho, sujeto a la permisibilidad de dicho proceso bajo los requisitos del programa cubierto por HUD aplicable y la ley estatal o local, de modo que ciertos inquilinos u ocupantes ilegales puedan ser desalojados o desalojados y los inquilinos u ocupantes legales puedan continuar residiendo en la unidad bajo los mismos requisitos de arrendamiento o según se pueda revisar según la elegibilidad para la ocupación continua del inquilinos restantes y ocupantes legítimos.

Protecciones para víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo o acoso:

La ley ofrece las siguientes protecciones contra el desalojo o la denegación de vivienda Violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho:

- El estado de un solicitante o participante del programa como víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso no es una base para la denegación de asistencia para el alquiler o para la denegación de admisión, si el solicitante califica para recibir asistencia o admisión.
- Un incidente o incidentes de violencia doméstica real o amenazada, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso se interpretarán como violaciones graves o repetidas del contrato de arrendamiento u otra "buena causa" para rescindir los derechos de asistencia, arrendamiento u ocupación de una víctima de abuso.
- La actividad delictiva directamente relacionada con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acecho, realizada por un miembro del hogar de un inquilino o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, no será causa de terminación de los derechos de asistencia, arrendamiento u ocupación de la víctima de los actos delictivos.
- La asistencia puede ser terminada o un contrato de arrendamiento "bifurcado" con el fin de sacar a un miembro del hogar infractor del hogar. Ya sea que el individuo sea o no signatario del contrato de arrendamiento e inquilino legal, si participa en un acto criminal de violencia física contra miembros de la familia u otros, puede ser desalojado, removido o se le cancelarán sus derechos de ocupación. Esta acción se toma mientras se permite que la víctima, que es un inquilino o un ocupante legal, permanezca.
- Las disposiciones que protegen a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso por parte de un miembro del hogar, no pueden interpretarse en el sentido de limitar a los propietarios y agentes de administración cuando se les notifica de cumplir con varias órdenes judiciales emitidas para proteger a la víctima o abordar la distribución de bienes en caso de que una familia se separe
- La autoridad para desalojar o dar por terminada la asistencia no está limitada con respecto a una víctima que comete una actividad delictiva no relacionada. Además, si un propietario/agente de administración puede demostrar una amenaza real e inminente a otros inquilinos o a los empleados o a los que prestan servicios en la propiedad si no se termina la residencia de un inquilino ilegal, entonces desalojar a una víctima es una opción, a pesar de la VAWA. En última instancia, las Casas Moravas no pueden someter a las víctimas a estándares más exigentes que los de otros inquilinos.
- Las protecciones de VAWA no reemplazarán ninguna disposición de ninguna ley federal, estatal o local que brinde una mayor protección a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho. Las leyes que ofrecen una mayor protección se aplican en casos de violencia doméstica, violencia en el noviazgo o acoso.

Prohibición de represalias:

- VAWA 2022 agrega una nueva sección a VAWA, que prohíbe las represalias en las viviendas cubiertas. Según la nueva sección, es ilegal que una agencia de vivienda pública (PHA, por sus siglas en inglés) o el propietario o administrador de una vivienda cubierta discrimine a cualquier persona porque esa persona se ha opuesto a cualquier acto o práctica declarada ilegal por las disposiciones de vivienda de VAWA, o porque esa persona testificó, ayudó o participó en cualquier asunto relacionado.
- La nueva sección también establece que es ilegal que una PHA o el propietario o administrador de viviendas cubiertas coaccione, intimide, amenace, interfiera o tome represalias contra cualquier persona que ejerza o ayude o aliente a una persona a ejercer cualquier derecho o protección bajo las disposiciones de vivienda de VAWA.

Derecho a denunciar delitos y emergencias:

- VAWA 2022 agrega una nueva sección a VAWA, que protege el derecho a denunciar delitos y emergencias desde el hogar. La nueva sección establece que los arrendadores, propietarios de viviendas, inquilinos, residentes, ocupantes e invitados de una vivienda y solicitantes de vivienda tendrán derecho a solicitar asistencia policial o de emergencia en su propio nombre o en nombre de otra persona que necesite asistencia. Esta sección también prohíbe penalizar o amenazar con penalizar a las personas porque solicitan asistencia o denuncian actividades delictivas de las que son víctimas o que no tienen la culpa según las leyes o políticas adoptadas o aplicadas por "entidades gubernamentales cubiertas".
- Esta disposición requiere además que las entidades gubernamentales cubiertas informen sobre sus leyes o políticas, o las leyes o políticas de sus subconcesionarios, que penalicen a las personas protegidas en función de las solicitudes de aplicación de la ley o asistencia de emergencia o en función de la actividad delictiva que haya ocurrido en una propiedad. Estas entidades también deben certificar el cumplimiento de estas protecciones o explicar cómo cumplirán o garantizarán el cumplimiento entre los subconcesionarios dentro de los 180 días posteriores a la presentación del informe a HUD.

Derechos y responsabilidades de las casas y los inquilinos moravos:

- Las Casas de Moravia actualizarán sus Planes de Sección de Inquilinos y/o las Reglas de la Casa, según corresponda, para incorporar las políticas y protecciones de VAWA, lo que garantizará la uniformidad en la difusión de la conciencia de VAWA y evitará desalojos indebidos.
- Las Casas Moravas establecerán políticas que apoyen o ayuden a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho y que protegerán a las víctimas, así como a los miembros de su familia, de perder su vivienda asistida por HUD como consecuencia de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acecho.
- Las Casas Moravas requerirán que los inquilinos completen el Anexo de Arrendamiento aprobado por HUD, Formulario HUD-91067. El formulario de certificación se pondrá a disposición de todas las familias elegibles en el momento de la admisión o, en el caso de una terminación o inicio de un procedimiento de desalojo por causa, la certificación puede adjuntarse con el aviso correspondiente, indicando a la familia que complete, firme y devuelva el formulario dentro de los catorce (14) días hábiles.
- Las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual y acoso no pueden ser discriminadas sobre la base de ninguna clase protegida, y los programas de la Sección 8 también deben operarse de acuerdo con la Regla de Acceso Igualitario de HUD, que requiere que las viviendas asistidas y aseguradas por HUD estén disponibles

para todas las personas y familias elegibles sin tener en cuenta su orientación sexual real o percibida. identidad de género o estado civil.

Certificación y Confidencialidad:

La respuesta de Moravian Houses a un incidente de violencia doméstica real o amenazada, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso que podría tener un impacto en la participación de un inquilino en el programa de vivienda puede solicitar por escrito que una persona complete, firme y envíe, dentro de los catorce (14) días hábiles posteriores a la solicitud, el formulario de certificación aprobado por HUD (HUD-5382). Las Casas de Moravia pueden extender este período de tiempo a su discreción.

Alternativamente, en lugar del formulario de certificación o además de él, las Casas de Moravia pueden aceptar:

- Un registro policial federal, estatal, tribal, territorial o local o un registro judicial
- Documentación firmada y certificada por un profesional
 - Empleado
 - Agente
 - Voluntario de un proveedor de servicios para víctimas
 - Un abogado
 - Personal médico, etc.

De quien la víctima ha buscado ayuda para abordar la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acoso o los efectos del abuso. El firmante atestigua, bajo pena de perjurio, su creencia de que el incidente en cuestión representa abuso de buena fe, y la víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso ha firmado o atestiguado la documentación.

- Las Casas de Moravia no están obligadas a exigir que una persona presente documentación oficial o prueba física de su condición de víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso para recibir las protecciones de la VAWA. Las Casas de Moravia, a su discreción, pueden ayudar a una persona basándose únicamente en la declaración de la persona u otra evidencia que la corrobore. Se alienta a las Casas de Moravia a que evalúen cuidadosamente las denuncias de abuso para evitar llevar a cabo un desalojo basado en acusaciones falsas o infundadas.
- Las Casas Moravas deben tener en cuenta que la entrega del formulario de certificación al inquilino por correo puede poner en riesgo a la víctima, por ejemplo, el abusador puede monitorear el correo. Por lo tanto, con el fin de mitigar los riesgos, se alienta a las Casas Moravas a trabajar con el inquilino para hacer arreglos de entrega aceptables, como invitarlo a la oficina para recoger el formulario de certificación o hacer otros arreglos discretos.
- La identidad de la víctima y toda la información proporcionada a las Casas de Moravia en relación con el incidente o incidentes de violencia doméstica deben ser mantenidas confidencialmente por las Casas de Moravia y no deben ingresarse en ninguna base de datos compartida ni proporcionarse a una entidad relacionada, excepto en la medida en que la divulgación sea:
 - solicitado o consentido por la persona por escrito
 - requerido para su uso en un procedimiento de desalojo o terminación de asistencia
 - de otro modo requerido por la ley aplicable. El formulario de certificación aprobado por el HUD notifica al inquilino de la confidencialidad del formulario y los límites del mismo
- Las Casas Moravas deben conservar toda la documentación relacionada con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acoso de una persona en un archivo separado que se mantiene en un lugar seguro separado de sus archivos de inquilinos.

Arrendamiento

Las Casas Moravas deben adjuntar el Formulario de Anexo de Arrendamiento aprobado por HUD HUD-5382 que incluye las disposiciones de VAWA, a cada contrato de arrendamiento existente o nuevo.

- **Nuevas admisiones:**
 - Las Casas Moravas deben proporcionar al inquilino el modelo de arrendamiento de HUD aplicable junto con el Anexo de Arrendamiento.
- **Inquilinos existentes:**
 - Las Casas Moravas comienzan a notificar rápidamente a los inquilinos existentes de la modificación del contrato de arrendamiento. La notificación se realiza enviando a cada inquilino una copia de la agenda que revisa el contrato de arrendamiento existente. Las Casas Moravas también deben incluir una carta que indique claramente que ese inquilino puede aceptar la modificación o mudarse, pero que se debe entregar una respuesta dentro de los treinta (30) días.
- **Bifurcación del contrato de arrendamiento:**
 - En caso de que se determine que el abuso físico causado por un inquilino es claro y está presente, la ley otorga a las Casas de Moravia la autoridad para bifurcar un contrato de arrendamiento, es decir, eliminar, desalojar o cancelar la asistencia de vivienda a esa persona, al tiempo que permite que la víctima, que ocupa legalmente la casa, mantenga la tenencia. Las Casas de Moravia deben tener en cuenta que el desalojo o la acción de terminación contra el individuo debe estar de acuerdo con los procedimientos prescritos por las leyes federales, estatales y locales.
 - En el caso de que un miembro del hogar sea retirado de la unidad debido a su participación en actos de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso contra otro miembro del hogar, se debe procesar una recertificación provisional que refleje el cambio en la composición del hogar.

Derechos y responsabilidades de los inquilinos

Inquilinos y familiares de inquilinos que son víctimas de violencia doméstica, noviazgo la violencia o el acecho están protegidos por la VAWA de ser desalojados o de recibir asistencia para la vivienda ser despedidos a causa de los actos de violencia en su contra.

Si se solicita, los inquilinos deben presentar a las Casas de Moravia un Certificación de Violencia Doméstica, Violencia en el Noviazgo, Agresión Sexual o Acecho, Formulario HUD-5382, u otra documentación de respaldo como se describe anteriormente, dentro de los catorce (14) días hábiles posteriores a la solicitud de las Casas de Moravia, o cualquier prórroga de esa fecha proporcionada por las Casas de Moravia. Si el certificación u otra documentación de respaldo no se proporciona dentro del plazo especificado, el El arrendador puede iniciar un procedimiento de desalojo.

Si el inquilino ha buscado ayuda para abordar la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo o acecho de una jurisdicción federal, estatal, tribal, territorial, policía local o tribunal, el inquilino puede Presentar pruebas escritas de este alcance.

Es posible que alguien que ocupe legalmente la unidad, que también sea una víctima, sea desalojado o retirado de la casa. Si la víctima comete una actividad delictiva separada, el propietario puede desalojar por cometer delitos. Además, si una víctima representa "una amenaza real e inminente para otros inquilinos o aquellos empleados o que prestan servicios a la propiedad", podrían ser desalojados, a pesar de la VAWA. De suma consideración dentro de la VAWA es que El arrendador no puede Mantener a la víctima en un estándar más exigente que otros inquilinos.

Traslados de emergencia

Las Casas Moravas están preocupadas por la seguridad de sus inquilinos, y dicha preocupación se extiende a los inquilinos que son víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. De acuerdo con la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés), las Casas Moravas permiten a los inquilinos que son víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso solicitar una transferencia de

emergencia de la unidad actual del inquilino a otra unidad. La posibilidad de solicitar una transferencia está disponible independientemente del sexo, la identidad de género o la orientación sexual. Sin embargo, la capacidad de Moravian Houses para cumplir con dichas solicitudes de inquilinos que actualmente reciben asistencia puede depender de una determinación preliminar de que el inquilino es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho, y de si Moravian Houses tiene otra unidad de vivienda que esté disponible y sea segura para ofrecer al inquilino para su ocupación temporal o más permanente.

Este plan identifica a los inquilinos que son elegibles para una transferencia de emergencia, la documentación necesaria para solicitar una transferencia de emergencia, las protecciones de confidencialidad, cómo puede ocurrir una transferencia de emergencia y orientación para los inquilinos sobre seguridad y protección. Este plan se basa en un modelo de plan de transferencia de emergencia publicado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), la agencia federal que supervisa que las Casas Moravas I y II cumplan con VAWA.

Elegibilidad para transferencias de emergencia

Un inquilino que es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho, según lo dispuesto en las regulaciones de HUD en 24 CFR parte 5, subparte L es elegible para una transferencia de emergencia, si:

- El inquilino cree razonablemente que existe una amenaza de daño inminente por más violencia si el inquilino permanece dentro de la misma unidad
- Si el inquilino es víctima de agresión sexual
- El inquilino también puede ser elegible para la transferencia si la agresión sexual ocurrió en las instalaciones dentro del período de 90 días calendario anterior a una solicitud de transferencia de emergencia

Un inquilino que solicite una transferencia de emergencia debe solicitar expresamente la transferencia de acuerdo con los procedimientos descritos en este plan.

Los inquilinos que no están al día aún pueden solicitar una transferencia de emergencia si cumplen con los requisitos de elegibilidad en esta sección.

Documentación de Solicitud de Transferencia de Emergencia

Para solicitar una transferencia de emergencia, el inquilino deberá notificar a la oficina de administración de Moravian Houses y presentar una solicitud por escrito para una transferencia a otra unidad elegible en el campus de Moravian Houses. Las Casas Moravas proporcionarán adaptaciones razonables a esta política para personas con discapacidades. La solicitud por escrito del inquilino para una transferencia de emergencia debe incluir:

- Una declaración en la que se exprese que el inquilino cree razonablemente que existe una amenaza de daño inminente por más violencia si el inquilino permaneciera en la misma unidad de vivienda asistida por los programas de las Casas Moravas; o
- Una declaración de que el inquilino fue víctima de agresión sexual y que la agresión sexual ocurrió en las instalaciones durante el período de 90 días calendario anterior a la solicitud del inquilino para una transferencia de emergencia.

Confidencialidad

Moravian Houses mantendrá la confidencialidad de cualquier información que el inquilino presente al solicitar una transferencia de emergencia, y la información sobre la transferencia de emergencia, a menos que el inquilino otorgue a Moravian Houses permiso por escrito para divulgar la información por tiempo limitado, o la divulgación de la información sea requerida por la ley o requerida para su uso en un procedimiento de desalojo o audiencia con respecto a la terminación de la asistencia del programa cubierto. Esto incluye mantener la confidencialidad de la nueva ubicación de la unidad de vivienda del inquilino, si se proporciona una, de la(s) persona(s) que cometió(n) un acto (s) de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso contra el inquilino. Consulte el Aviso de Derechos de Ocupación bajo la Ley de Violencia contra la Mujer para Todos los Inquilinos para obtener más información sobre la responsabilidad de

Moravian Houses de mantener la confidencialidad de la información relacionada con incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho.

Tiempo y disponibilidad de transferencias de emergencia

Las Casas de Moravia no pueden garantizar que se apruebe una solicitud de transferencia o cuánto tiempo se tardará en procesar una solicitud de transferencia. Sin embargo, Moravian Houses actuará lo más rápido posible para trasladar a un inquilino que sea víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso a otra unidad, sujeto a la disponibilidad como seguridad de una unidad. Si un inquilino cree razonablemente que una transferencia propuesta no sería segura, el inquilino puede solicitar una transferencia a una unidad diferente. Si hay una unidad disponible, el inquilino transferido debe aceptar cumplir con los términos y condiciones que rigen la ocupación de la unidad a la que el inquilino ha sido transferido. Es posible que las Casas Moravas no puedan transferir a un inquilino a una unidad en particular si el inquilino no ha establecido o no puede establecer la elegibilidad para esa unidad.

Si las Casas Moravas no tienen unidades seguras y disponibles para las cuales un inquilino que necesita una emergencia es elegible, las Casas Moravian ayudarán al inquilino a identificar otros proveedores de vivienda que puedan tener unidades seguras y disponibles a las que el inquilino podría mudarse. A petición del inquilino, Moravian Houses también ayudará a los inquilinos a ponerse en contacto con las organizaciones locales que ofrecen asistencia a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso que están vinculadas a este plan.

Seguridad y protección de los inquilinos

A la espera del procesamiento de la transferencia y la transferencia real, si se aprueba y se produce, se insta al inquilino a tomar todas las precauciones razonables para estar seguro.

Se recomienda a los inquilinos que son o han sido víctimas de violencia doméstica que se comuniquen con la Línea Directa Nacional de Violencia Doméstica al 1-800-787-3224 (TTY).

Los inquilinos que han sido víctimas de agresión sexual pueden llamar a la Línea Directa Nacional de Agresión Sexual de la Red Nacional de Violación, Abuso e Incesto al 1-800-656-HOPE, o visitar la línea directa en línea al <https://ohl.rainn.org/online/>.

Los inquilinos que son o han sido víctimas de acoso en busca de ayuda pueden visitar el Centro de Recursos de Acecho del Centro Nacional para Víctimas de Delitos en <https://www.victimsofcrime.org/our-programs/stalking-resource-center>.

Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización (HOTMA)

Se ha añadido el siguiente apartado al plan de selección de inquilinos para incorporar los cambios requeridos por HOTMA a partir del 1 de enero de 2024.

Errores de minimis en la determinación de los ingresos

Cuando los ingresos de la familia se desvían de la determinación correcta de ingresos en no más de \$30 por mes o \$360 por año en ingresos ajustados, el propietario corregirá el error retroactivamente a la fecha de vigencia de la acción en la que se cometió el error, independientemente de la cantidad en dólares asociada con el error. El Propietario acreditará a una familia si se le cobra de más el alquiler al inquilino, incluidos los errores de minimis. Las familias no estarán obligadas a pagar por errores de cálculo de O/A cuando a la familia se le cobró un alquiler insuficiente.

Autocertificación de Patrimonio Neto Familiar igual o inferior a \$50,000.

El Propietario ha optado **por NO** aceptar la autocertificación de activos familiares netos iguales o inferiores a \$50,000 (ajustados anualmente por inflación) en la primera y en la reexaminación. La O/A verificará el patrimonio neto de la familia cada año.

Política de Dificultades Económicas (Política para la Determinación de la Incapacidad de la Familia para Pagar el Alquiler)

A partir del 1 de enero de 2024, el umbral para deducir los gastos de salud y atención médica y se han incrementado los gastos razonables de atención de los asistentes y aparatos auxiliares a un exceso del 10 por ciento de los ingresos anuales. Al mismo tiempo que este aumento, las regulaciones proporcionan exenciones por dificultades financieras para los gastos de salud y atención médica no reembolsados, y para los gastos razonables de atención de asistentes y aparatos auxiliares para las familias elegibles.

Una familia se beneficiará de esta exención por dificultades económicas solo si la familia tiene gastos elegibles que se pueden deducir en exceso del 5 por ciento de los ingresos anuales.

Con el fin de reclamar **los gastos de salud y atención médica no reembolsados**, la familia debe tener un jefe, codirector o cónyuge que sea anciano o una persona con una discapacidad.

Con el fin de reclamar **gastos razonables no reembolsados de cuidado de asistentes y aparatos auxiliares**, la familia debe incluir a una persona con una discapacidad, y los gastos deben permitir que cualquier miembro de la familia (incluido el miembro que es una persona con una discapacidad) sea empleado.

O/A ha establecido políticas sobre lo que constituye una dificultad (es decir, cuando una familia no puede pagar el alquiler, lo que desencadena la elegibilidad para una exención por dificultades) cuando la familia no es elegible para una Certificación Provisional.

Las dificultades económicas están disponibles para las familias calificadas para lo siguiente:

1. **Exenciones por dificultades económicas para gastos de salud/atención médica y gastos razonables de atención de asistentes y aparatos auxiliares (general)**
2. **Exenciones por dificultades económicas para gastos de salud/atención médica y gastos razonables de atención de asistentes y aparatos auxiliares (graduales)**
3. **Exención por dificultades económicas para continuar con los gastos de cuidado infantil**

Lo que constituye una dificultad (criterios de exención por dificultad)

- El alquiler, el pago de servicios públicos y los gastos aplicables (gastos de cuidado de niños o gastos médicos y de salud) son más del **45 por ciento (ejemplo)** del ingreso ajustado de la familia;
- La familia ha experimentado gastos imprevistos, como grandes facturas médicas, que han afectado su capacidad para pagar el alquiler;
- La familia está a la espera de una determinación de elegibilidad para un programa de asistencia federal, estatal o local, como una determinación de compensación por desempleo o beneficios por discapacidad;
- Los ingresos de la familia disminuyeron debido a la pérdida del empleo, la muerte de un miembro de la familia o debido a un desastre natural o declarado por el gobierno federal o estatal

Notificación Familiar de Exención por Dificultades Económicas

Los propietarios de PHA/MFH deben notificar de inmediato a las familias por escrito sobre el cambio en la determinación del ingreso ajustado y el alquiler de la familia como resultado de la aplicación de la exención por dificultades. La notificación por escrito también informará a la familia de las fechas en que comenzará y expirará la exención por dificultades económicas y el requisito de que la familia informe al propietario de PHA/MFH si las circunstancias que hicieron que la familia fuera elegible para el alivio ya no son aplicables. El aviso también debe indicar que los ingresos ajustados de la familia y el alquiler del inquilino se volverán a calcular al vencimiento de la exención por dificultades. PHA/MFH

Los propietarios deben notificar a las familias con 30 días de anticipación sobre cualquier aumento en el alquiler.

Denegación de Exención por Notificación Familiar de Dificultades Económicas

Los propietarios de PHA/MFH deben notificar de inmediato a las familias por escrito si se les niega una exención inicial por dificultades. La notificación debe indicar específicamente el motivo de la denegación.

Notificación Familiar de Terminación de Exención por Dificultades Económicas

Los propietarios de PHA/MFH deben notificar a la familia si la exención por dificultades económicas ya no es necesaria y se cancelará porque las circunstancias que hicieron que la familia fuera elegible para la exención ya no son aplicables. El aviso debe indicar la fecha de terminación y proporcionar un aviso de 30 días sobre el aumento de la renta, si corresponde.

Tipos de alivio

Las familias pueden ser elegibles para recibir ayuda bajo una de dos categorías; Alivio gradual o alivio general, como se define a continuación.

Alivio general

Esta sección describe cuándo una familia es elegible para el alivio general relacionado con los gastos de salud y atención médica y la deducción razonable de gastos de cuidado de asistentes y aparatos auxiliares.

- Para recibir alivio general, una familia debe demostrar que los gastos de salud y atención médica no reembolsados de la familia o los gastos razonables de atención de asistentes y aparatos auxiliares no reembolsados aumentaron, o que las dificultades financieras de la familia son el resultado de un cambio en las circunstancias que de otro modo no desencadenarían una reexaminación provisional. El alivio está disponible independientemente de si la familia recibió previamente una deducción de gastos de salud y atención médica no reembolsada, una deducción de gastos de cuidado de asistente razonable y aparatos auxiliares no reembolsados, si actualmente está recibiendo alivio por dificultades graduales o si anteriormente era elegible para este alivio general o el alivio gradual.
- Si un propietario de PHA/MFH determina que una familia es elegible para el alivio general, la familia recibirá una deducción por la suma de los gastos elegibles que excedan el 5 por ciento de los ingresos anuales. El alivio por dificultades económicas de la familia termina cuando las circunstancias que hicieron que la familia fuera elegible para el alivio ya no son aplicables o después de 90 días, lo que ocurra primero.
- O/A intentará obtener la verificación de terceros antes y antes de que finalice el período de 90 días y una extensión del mismo.
- No habrá extensiones para el Alivio por Dificultades Generales.

Alivio gradual

En esta sección se describe la ayuda gradual para las familias afectadas por el aumento estatutario del umbral para recibir atención médica y de salud no reembolsada y deducciones razonables de los ingresos anuales por gastos de atención de asistentes y aparatos auxiliares.

Nuevas admisiones: Todas las nuevas familias de admisión tendrán la deducción de gastos calculada utilizando el umbral del 10 por ciento, a menos que la solicitud de alivio general sea aprobada por el propietario de PHA / MFH. Consulte la sección Alivio general para obtener más información.

Familias actuales: Todas las familias que recibieron una deducción por atención médica y de salud no reembolsada y/o gastos razonables de atención de asistentes o aparatos auxiliares en función de su revisión de ingresos más reciente antes del 1 de enero de 2024, comenzarán a recibir el alivio gradual de 24 meses en su próxima reevaluación anual o provisional, lo que ocurra primero en o después de la fecha en que el Propietario de MFH cumpla con HOTMA.

A las familias que reciben ayuda gradual se les deducirán los gastos elegibles de la siguiente manera:

1º doce meses: superior al 5% de los ingresos anuales.

2º doce meses: más del 7,5%. de ingresos anuales.

Después de 24 meses, el umbral que supere el 10% se introducirá gradualmente y permanecerá vigente a menos que la familia califique para el alivio general. Una vez que una familia opta por obtener el alivio general, es posible que ya no reciba el alivio gradual.

Exención por dificultades económicas para continuar con la deducción de gastos de cuidado infantil

Esta sección describe cuándo una familia es elegible para el alivio general relacionado con los gastos de salud y atención médica y la deducción razonable de gastos de cuidado de asistentes y aparatos auxiliares.

- Una familia cuya elegibilidad para la deducción de gastos de cuidado infantil está terminando puede recibir una exención por dificultades económicas para continuar recibiendo una deducción de gastos de cuidado infantil en ciertas circunstancias cuando la familia ya no tiene un miembro que esté trabajando, buscando trabajo o buscando continuar su educación, y la deducción es necesaria porque la familia no puede pagar su alquiler.
- O/A recalculará el ingreso ajustado de la familia y continuará con la deducción por cuidado de niños si la familia demuestra a la O/A que la familia no puede pagar el alquiler (consulte la Política para la determinación de la incapacidad de la familia para pagar el alquiler) debido a la pérdida de la deducción por gastos de cuidado de niños y el gasto de cuidado de niños sigue siendo necesario aunque el miembro de la familia ya no esté trabajando, buscando trabajo, o ampliando su educación.
- La exención por dificultades económicas y el cálculo alternativo de ingresos ajustados resultante permanecerán vigentes por un período de hasta 90 días.
- O/A intentará obtener la verificación de terceros antes y antes de que finalice el período de 90 días y una extensión del mismo.
- No habrá extensiones para el Alivio por Dificultades Generales.

Reexámenes provisionales para determinar las disminuciones en los ingresos ajustados, los aumentos en los ingresos ajustados y los cambios en la composición de los hogares

Informes de cambios, tiempo de procesamiento y ajustes de alquiler

HUD requiere que cualquier cambio en el número de miembros de la familia que ocupan la unidad o cualquier cambio significativo en el ingreso ajustado (por un total del 10% o más del ingreso ajustado anual de la familia) por parte de cualquier miembro de la familia que ocupe la unidad, se informe a la oficina de administración dentro de los 10 días posteriores al cambio. Estos cambios pueden resultar en un ajuste de renta. Cualquier aumento sustancial en los gastos médicos y de salud pagados por el inquilino (como una operación, estadía en el hospital, etc.), podría resultar en un ajuste de alquiler.

El Propietario llevará a cabo la reexaminación provisional dentro de los 30 días posteriores a que el propietario tenga conocimiento de los cambios en los ingresos.

Si un residente informa un cambio en los ingresos o la composición familiar dentro de los 10 días posteriores al cambio, el agente propietario le proporcionará a la familia un aviso de aumento de alquiler con 30 días de anticipación. El aumento de la renta entrará en vigencia el primer día del mes a partir del final del aviso de 30 días. Las disminuciones de alquiler entrarán en vigor el primer día del mes siguiente a la fecha del cambio real, lo que dará lugar a la reevaluación provisional de los ingresos familiares.

Si un residente no informa un cambio en los ingresos o la composición familiar dentro de los 10 días posteriores al cambio, el propietario implementará cualquier aumento de alquiler resultante retroactivamente al primer día del mes siguiente a la fecha del cambio, lo que llevará a la reevaluación provisional de los ingresos familiares. Cualquier reducción de alquiler resultante se implementará a más tardar en el primer período de alquiler después de la finalización de la reexaminación.

No se aplicará una reducción retroactiva de la renta antes del primer día del mes siguiente a la fecha del cambio o a la fecha de entrada en vigor de la certificación completa más reciente de la familia, lo que ocurra más tarde.

Las disminuciones de alquiler se pueden aplicar retroactivamente si la capacidad de informar un cambio en los ingresos con prontitud puede haberse visto obstaculizada debido a circunstancias atenuantes como un desastre natural, una emergencia médica o familiar o interrupciones en las operaciones de administración de la propiedad.

Razones para las certificaciones provisionales

Una familia puede solicitar una reevaluación provisional de los ingresos familiares debido a cualquier cambio desde el último examen. El propietario debe llevar a cabo cualquier reexamen provisional dentro de un tiempo razonable después de la solicitud de la familia o cuando el propietario tenga conocimiento de cualquier cambio desde el último examen.

Algunos ejemplos de cambios son:

Cambios en los ingresos, incluidos, entre otros:

- Pérdida de empleo
- Reducción del número de horas trabajadas
- obtener nuevos beneficios públicos, como TANF

Aumentos en las deducciones permitidas, que incluyen, entre otros:

- Aumento de los gastos médicos
- Costos de cuidado infantil más altos o más bajos

Otros cambios incluyen, entre otros:

- cambios en el hogar, como que un nuevo miembro se mude o alguien se mude
- convertirse en un estudiante de tiempo completo o terminar ese estado (por ejemplo, cuando alguien se gradúa)
- Convertirse en una persona con discapacidad

Disminuciones en el ingreso anual ajustado de la familia.

1. El propietario debe llevar a cabo una reevaluación provisional de los ingresos familiares cuando el propietario se dé cuenta de que el ingreso ajustado de la familia ha cambiado en una cantidad que el propietario estima que resultará en una disminución del diez por ciento o más en el ingreso anual ajustado o cualquier otra cantidad establecida por HUD a través de un aviso
2. El propietario puede negarse a realizar una reevaluación provisional de los ingresos familiares si el propietario estima que el ingreso ajustado de la familia disminuirá en una cantidad que es menos del diez por ciento del ingreso anual ajustado de la familia (o una cantidad menor establecida por HUD a través de un aviso).
3. Cuando hay una disminución en el tamaño de la familia atribuida a la muerte o mudanza permanente de la unidad asistida de un miembro de la familia durante el período desde la última reexaminación de la familia que resulta en una disminución en el ingreso ajustado de cualquier monto. Si no hay ningún cambio/disminución en los ingresos ajustados como resultado de la disminución en el tamaño de la familia, entonces se procesa una transacción no provisional en lugar de una reevaluación provisional.

Aumentos en el ingreso anual ajustado de la familia.

1. El propietario debe llevar a cabo una reevaluación provisional de los ingresos familiares cuando se dé cuenta de que los ingresos ajustados de la familia han cambiado en una cantidad que el propietario estima que resultará en un aumento del diez por ciento o más en el ingreso anual ajustado o cualquier otra cantidad establecida por HUD a través de un aviso.

2. Ejemplos de razones por las que un propietario llevará a cabo un Interim for Increases in family's adjusted income:
 - a. Un aumento en los ingresos no derivados del trabajo (por ejemplo, un aumento en la manutención de los hijos o el inicio de una pensión)
 - b. Un aumento en el ingreso del trabajo SOLO si hay un aumento en el ingreso no devengado (por ejemplo, recibió un aumento en la manutención de los hijos y un aumento en los salarios)
3. Ejemplos de razones por las que un propietario no llevará a cabo un interino para aumentos en el ingreso ajustado de la familia:
 - a. El propietario no llevará a cabo una reexaminación provisional en los últimos tres meses de un período de certificación.
 - b. El propietario no puede considerar ningún aumento en el **ingreso del trabajo** de la familia al estimar o calcular si el ingreso ajustado de la familia ha aumentado, a menos que la familia haya recibido previamente una reducción provisional durante el período de certificación.

Cambios en la composición del hogar

1. Se requiere que las familias informen cualquier cambio en la composición del hogar a O/A dentro de los 10 días posteriores al cambio.
2. Cuando hay una disminución en el tamaño de la familia atribuida a la muerte o mudanza permanente de la unidad asistida de un miembro de la familia durante el período desde la última reexaminación de la familia que resulta en una disminución en el ingreso ajustado de cualquier monto. Si no hay ningún cambio/disminución en los ingresos ajustados como resultado de la disminución en el tamaño de la familia, entonces se procesa una transacción no provisional en lugar de una reevaluación provisional.

Determinación de los ingresos familiares utilizando otros medios Asistencia Pública Probada, es decir, "Safe Harbor"

El propietario ha optado por no aceptar determinaciones de ingresos de otras formas federales de asistencia con verificación de recursos. El propietario determinará los ingresos anuales de la familia, incluidos los ingresos de los activos, antes de la aplicación de cualquier deducción mediante la verificación de terceros de los ingresos anuales familiares declarados, el valor de los activos, los gastos relacionados con las deducciones de los ingresos anuales y otros factores que afectan la determinación de los ingresos ajustados.

Limitación máxima de activos

A partir del 1/1/2024, una unidad de vivienda en el programa de asistencia para el alquiler de vivienda pública y/o de la Sección 8 no se puede alquilar, y la asistencia bajo los programas de la Sección 8 (basada en inquilinos y basada en proyectos) no se puede proporcionar, ya sea inicialmente o después de una reevaluación de los ingresos familiares, a ninguna familia si:

- 1) Los activos netos de la familia (como se define en § 5.603) exceden los \$100,000, cantidad que será ajustada anualmente por HUD de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor para Asalariados Urbanos y Trabajadores Administrativos; o
- 2) La familia tiene un interés de propiedad actual, un derecho legal para residir y la autoridad legal efectiva para vender, según las leyes estatales o locales de la jurisdicción donde se encuentra la propiedad, bienes inmuebles que son adecuados para ser ocupados por la familia como residencia, excepto que esta restricción de bienes inmuebles no se aplica a:
 - (A) Cualquier propiedad para la cual la familia esté recibiendo asistencia bajo 24 CFR 982.620; o bajo la Opción de Propiedad de Vivienda en 24 CFR parte 982;
 - (B) Cualquier propiedad que sea propiedad conjunta de un miembro de la familia y al menos un miembro que no sea del hogar que no viva con la familia, si el no miembro del hogar reside en la propiedad conjunta;

- (C) Cualquier persona que sea víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho, según se define en esta parte 5 (subparte L); o
- (D) Cualquier familia que ofrezca dicha propiedad a la venta.

Una propiedad se considerará "apta para ser ocupada" bajo el párrafo (a)(1)(ii) de esta sección a menos que la familia demuestre que:

- (i) No satisface las necesidades relacionadas con la discapacidad de todos los miembros de la familia (*por ejemplo*, requisitos de accesibilidad física, necesidad relacionada con la discapacidad de dormitorios adicionales, proximidad a transporte accesible, etc.);
- (ii) No es suficiente para el tamaño de la familia;
- (iii) Está ubicado geográficamente de manera que sea una dificultad para la familia (*por ejemplo*, la distancia o el tiempo de viaje entre la propiedad y el lugar de trabajo o la escuela de la familia sería una dificultad para la familia, según lo determine la PHA o el propietario);
- (iv) No es seguro residir debido a la condición física de la propiedad (*por ejemplo*, la condición física de la propiedad representa un riesgo para la salud y seguridad de la familia y la condición de la propiedad no se puede remediar fácilmente); o
- (v) No es una propiedad en la que una familia pueda residir bajo las leyes estatales o locales de la jurisdicción donde se encuentra la propiedad.

Cumplimiento en el momento de la admisión – Política de activos máximos

En el momento de la admisión, la propiedad de activos familiares netos que excedan los \$100,000 (según el ajuste) o la propiedad de bienes inmuebles que descalifiquen requerirán la denegación de asistencia. Además, la limitación de activos se aplicará en la certificación inicial para las familias que perdieron su asistencia porque no recertificaron a tiempo o comenzaron a pagar el alquiler del mercado, permanecieron en la unidad y luego perdieron ingresos, requiriendo una vez más asistencia.

Cumplimiento en la Reexaminación Anual e Intermedia - Incumplimiento total de la Política de Activos Máximos

En la reexaminación anual e intermedia, la O/A ha optado por no aplicar la limitación de activos. Esto significa que la O/A no iniciará un procedimiento de terminación o desalojo para una familia por incumplimiento de la limitación de bienes. A las familias que de otro modo no cumplirían con la limitación de activos se les permitirá continuar alquilando sus unidades y continuar recibiendo asistencia. La política de no cumplimiento es la misma para todas las familias dentro del programa.