



Programa de Asistencia de Alquiler

Políticas y Procedimientos

Octubre de 2020 | Versión 1.6

Ciudad de Palmdale
Programas para la Comunidad
823 E. Avenue Q-9, Suite B
Palmdale, CA 93550

Tabla de Contenido

Introducción.....	1
A. Descripción del programa	1
B. Admisibilidad del solicitante	2
Programa de Sociedades para la Inversión HOME	3
A. TBRA.....	3
B. Uso de los fondos de HOME para el programa TBRA	4
C. Suspensiones y exenciones de COVID-19 para el programa HOME TBRA.....	5
D. Solicitud de suspensiones y exenciones de HOME	6
Requisitos del programa	9
A. Admisibilidad del solicitante	9
1. Residencia en el área admisible	9
2. Ingresos del hogar	10
3. Asistencia de la Sección 8	11
B. El costo de los programas varía.	11
1. Costos directos del programa	11
2. Fondos de Costos de Entrega de Actividades (ADC).....	11
3. Uso inadmisibles de fondos.....	12
C. Prohibición de la asistencia duplicada	12
D. Límites máximos de asistencia.....	12
E. Apelaciones.....	13
F. Falsas Afirmaciones.....	13
G. Recertificaciones provisionales / Alquiler futuro	14
H. Recertificación anual.....	14
I. Unidad de inspección / reinspección	14
J. Conflicto de intereses	15
K. Fondos combinados / otros	16
L. Preferencias y prioridades	16
M. Ajustes de alquiler y renovaciones de arrendamiento	16
N. Mudanzas y terminaciones	17
O. Violencia contra la mujer	17
P. Cambios o modificaciones en las pautas del programa.....	18
Proceso de Inscripción	19
A. Proceso de admisión del solicitante	19
1. Detalles de la solicitud	19
2. Notificación de Admisibilidad	19
3. Lotería y lista de espera	20
4. Confidencialidad del solicitante	20
5. Acuerdos escritos y documentos del programa	21
B. Definición de ingresos anuales y documentación	21
1. Definición de hogar y documentación de los miembros del hogar	24
2. Estándares de pago de alquiler y cálculos	24
SELECCION DE UNIDAD --.....	25

A.	Solicitud de aprobación de unidad TBRA.....	25
B.	Estándares de ocupación y tamaño de la unidad	25
1.	Orientación general sobre los requisitos del dormitorio.....	25
C.	Portabilidad.....	25
D.	Inspecciones de estándares de calidad de la vivienda (HQS)	25
E.	Pintura a base de plomo (LBP).....	26
	Acuerdo / Anexo de arrendamiento	28
A.	ALQUILER-REVISIÓN.....	Error! Bookmark not defined.
B.	Vivienda justa y accesibilidad	29
C.	Terminación de la tenencia por parte del propietario.....	29
D.	Terminación de asistencia por ciudad	30
	Implementación de programas.....	30
A.	Marketing de programas	30
B.	Lista de verificación / archivos del solicitante	31
C.	Análisis del Medio Ambiente	32
A.	Administración de Registros	33
B.	Informes.....	33
1.	Informe de configuración del proyecto	33
2.	Informes de rendimiento.....	33
C.	Marketing afirmativo y alcance a las minorías	33
D.	Comité de Supervisión	34
E.	Accesibilidad	35
F.	Proceso de pagos	37
G.	Requisitos administrativos uniformes para la gestión financiera.....	37
H.	Desembolsos e IDIS.....	38
	Definiciones.....	39
	Cumplimiento de las leyes, normas y reglamentos	42

Anexos

1. Solicitud del programa y certificación de ingresos
2. Anexo y contrato de arrendamiento de TBRA
3. Folleto de pintura a base de plomo y certificación de recibo
4. Certificación y evaluación visual de pinturas a base de plomo
5. Memorando del Comité de Supervisión
6. Formulario de configuración de IDIS TBRA
7. Hoja de trabajo de calificación de ingresos
8. Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA) formulario HUD-5380
9. Aviso de derechos de ocupación según VAWA y formulario HUD-5382

Políticas y Procedimientos

Introducción

La ciudad de Palmdale (Ciudad) es una jurisdicción participante (JP) en el programa HOME Investment Partnerships (HOME). Como JP, la Ciudad recibe una asignación anual de fondos HOME del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) para fortalecer las asociaciones público-privadas y expandir la oferta de viviendas decentes, seguras, sanitarias y accesibles, con atención primaria a viviendas de alquiler, para familias de muy bajos y bajos ingresos.

En reconocimiento del impacto económico sustancialmente negativo de la pandemia de COVID-19 en los residentes de Palmdale, el Ayuntamiento autorizó el uso de una parte de los fondos de la subvención HOME de la Ciudad para un programa de asistencia de alquiler, conocido en las regulaciones del programa HOME en 24 CFR 92.209 como Asistencia de alquiler basada en inquilinos (TBRA).

Estas políticas y procedimientos incorporan las disposiciones de suspensión y exención emitidas por John Gibbs, Subsecretario interino de Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD) a través de un Memorando (“Memorando”) con fecha del 10 de abril de 2020 para el uso de TBRA asistida por HOME para emergencias y asistencia a corto plazo. Las exenciones que se incorporan en estas políticas y procedimientos se enviaron a la dirección de correo electrónico de la Oficina de Campo de HUD de Los Ángeles CPD-COVID-19LA@HUD.gov el 22 de julio de 2020.

La División de Programas Comunitarios del Departamento de Servicios Administrativos de la Ciudad (“Programas Comunitarios”) será responsable de administrar e implementar el Programa de Asistencia para Alquiler (“Programa”). Los programas comunitarios utilizarán estas políticas y procedimientos en la implementación diaria del programa. Estas políticas y procedimientos incorporan los requisitos de HOME y otros requisitos transversales federales además de las suspensiones y exenciones de HUD.

A. Descripción del Programa

El Programa de Asistencia de alquiler proporciona subsidios de asistencia para alquileres a personas y familias con ingresos admisibles que se vieron afectadas económicamente durante la pandemia de COVID-19 debido a la pérdida del empleo, ausencia con permiso, desempleo temporal, o la reducción de horas o pago. Las personas y familias admisibles que soliciten asistencia deben ser residentes que alquilen una unidad de vivienda estándar ubicada dentro de los límites de la ciudad incorporada de la Ciudad de Palmdale. Para los propósitos limitados de este programa, una unidad de vivienda estándar se define como una unidad de vivienda permitida ubicada dentro de los límites incorporados

de la Ciudad de la Ciudad de Palmdale que contiene una cocina, baño, almacenamiento, áreas para dormir, áreas de estar y una entrada y salida, y que se alquila al solicitante de conformidad con un contrato de arrendamiento escrito por un tercero propietario que no reside dentro de la unidad de vivienda.

El Programa proporciona subsidios de asistencia para el alquiler en nombre de un solicitante con ingresos admisibles, en una cantidad razonable determinada por la Ciudad por un período que no exceda el 31 de diciembre de 2020, para mantener la vivienda y/o reducir la morosidad en el pago del alquiler como resultado de la recesión económica durante la pandemia de COVID-19. De acuerdo con el Memorando del 10 de abril de 2020 que contiene exenciones, HUD permite que la Ciudad pague el alquiler adeudado o vencido. Este programa proporcionará asistencia para el alquiler, incluido el alquiler mensual o el alquiler vencido, originalmente pagado el 1 de abril de 2020 o después de esa fecha, que es el 13 de marzo de 2020 o después de esa fecha, que fue la fecha de vigencia de las declaraciones de emergencia emitidas bajo el Título IV de la Ley Stafford. Este programa no cubrirá cargos por pagos atrasados. La cantidad máxima de asistencia por hogar será de \$5,000. Todos los montos de asistencia pagados se pagarán directamente al propietario o administrador de la propiedad y, bajo ninguna circunstancia, se pagarán al solicitante.

B. Admisibilidad del Solicitante

Para ser admisible para recibir asistencia, el solicitante debe:

1. Residir dentro de los límites incorporados de la Ciudad de Palmdale.
2. Tener un ingreso familiar anual actual que no exceda los límites establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD), el 60 por ciento de los límites del ingreso medio del área (AMI) para el condado de Los Ángeles, ajustado al tamaño del hogar, según lo publicado para el programa HOME. La admisibilidad por ingresos del hogar se basa en los siguientes dos (2) factores:
 - a. El número total de personas que residen en la unidad de vivienda; y
 - b. La cantidad total de ingresos familiares anuales actuales como se indica en la Solicitud del programa y la Certificación de ingresos.
3. Haber experimentado un impacto económico negativo debido a la pandemia de COVID-19.
4. Tener un contrato de arrendamiento residencial vigente para una unidad de vivienda estándar en Palmdale.

5. Enviar un Formulario de Declaración de Intención de Participar firmado por el propietario o la compañía de administración de propiedad de buena fe.
6. Enviar una forma W-9 completada por el propietario/agente de administración de la propiedad o la compañía.
7. Presentar evidencia del saldo actual del alquiler .
8. Certificar en la Solicitud del programa que el solicitante no ha recibido otras fuentes de asistencia para los gastos de alquiler solicitados de ninguna fuente de financiación privada, local, estatal o federal.

Programa de HOME Investment Partnerships (HOME)

El Programa HOME se convirtió en ley como Título II de la Ley Nacional de Vivienda Accesible Cranston González en 1990 y ha sido enmendado varias veces por legislación posterior. HUD es responsable, a nivel federal, de la administración del programa HOME. El programa HOME se creó para ayudar a generar oportunidades de vivienda para hogares de ingresos muy bajos y bajos.

La intención del programa HOME es:

- Proporcionar viviendas decentes y asequibles a hogares de bajos ingresos
- Ampliar la capacidad de los proveedores de vivienda sin fines de lucro
- Fortalecer la capacidad de los gobiernos estatales y locales para proporcionar vivienda.
- Aprovechar la participación del sector privado

Los fondos de HOME se asignan por fórmula a los gobiernos estatales, locales y consorcios (como la ciudad de Palmdale), denominados Jurisdicciones Participantes (JP). Los JP utilizan los fondos de HOME para cuatro categorías principales de actividades de vivienda:

- Rehabilitación y reconstrucción a propietarios
- Asistencia al comprador de vivienda (adquisición y rehabilitación, nueva construcción)
- Promoción y rehabilitación de viviendas de alquiler
- TBRA

El programa HOME permite a la ciudad crear programas flexibles que brindan asistencia para el alquiler a beneficiarios del programa que les permitan alquilar unidades a precio de mercado.

A. TBRA

TBRA proporciona un subsidio de alquiler para ayudar a los hogares admisibles a pagar su alquiler mensual. El programa HOME TBRA está diseñado para:

- Ayudar a los beneficiarios del programa (personas en lugar de un proyecto específico)
- Ayudar a los solicitantes que necesitan asistencia económica a permanecer en una vivienda estable durante la pandemia de COVID-19.

Debido a la emergencia de salud pública COVID-19, el programa de la Ciudad proporcionará a los solicitantes admisibles hasta el 100 por ciento del alquiler adeudado desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020, sujeto a un límite de \$ 5,000 por hogar.

Para ser admisible para el programa, los posibles solicitantes deberán ser residentes actuales de la ciudad de Palmdale. Además, la asistencia para el alquiler solo se proporcionará para las unidades de vivienda estándar que se encuentran dentro de los límites de la ciudad. El Programa brindará asistencia para el alquiler a los residentes cuyos ingresos no superen el 60 por ciento del AMI ajustado al tamaño del hogar según lo publicado por HUD para el programa HOME. Además, los solicitantes deberán proporcionar evidencia de que han experimentado un impacto económico negativo como resultado de la pandemia de COVID-19.

El nivel máximo de asistencia de alquiler mensual que proporcionará la Ciudad no excederá el Estándar de alquiler de mercado justo (**Ver tabla 2**) o el 100 por ciento del monto del alquiler mensual, lo que sea menor. La ayuda financiera se proporcionará en forma de subvención. El plazo máximo de asistencia para el alquiler no puede extenderse más allá del 31 de diciembre de 2020.

B. Uso de los Fondos de HOME para el Programa TBRA

La Ciudad utilizará los fondos de HOME para los pagos de alquiler del Programa en nombre de las personas y familias con ingresos admisibles que se vieron afectadas económicamente por la pandemia COVID-19. La asistencia para el alquiler mensual se proporciona a través del pago directo a un arrendador, agente de administración de propiedades o compañía de buena fe por el alquiler actual y / o para pagar los atrasos del alquiler dentro del período del 1 de abril al 31 de diciembre de 2020. La Ciudad requerirá prueba de los atrasos que se adeudan por el alquiler atrasado, desde el 1 de abril de 2020. La Ciudad también puede usar los fondos de HOME para los costos de implementación del programa, como los costos de personal directo y no personal.

Esta actividad es una actividad admisible según las regulaciones del programa HOME en 24 CFR 92.209 que proporciona pagos de asistencia de alquiler directamente al proveedor de la vivienda. La actividad está además regulada de conformidad con 24 CFR 92.209 (c)

(1) mediante el cual los solicitantes deben proporcionar información sobre el tamaño de la familia y los ingresos para calificar.

Además, las suspensiones y exenciones proporcionadas por el Memorando de HUD para abordar la pandemia de COVID-19 permiten a la Ciudad usar los fondos de HOME para TBRA para individuos y familias que atraviesan dificultades económicas como resultado de la pandemia. Esto incluye:

- Proporcionar asistencia inmediata para el alquiler a personas sin hogar y familias que buscan vivienda;
- Ayudar a los hogares que tienen vivienda, pero que enfrentan salarios reducidos o perdidos; y
- Ayudar a las familias TBRA existentes que necesitan ayuda adicional debido a salarios reducidos o perdidos.

La suspensión legal y las exenciones regulatorias están vigentes hasta el 31 de diciembre de 2020 para TBRA proporcionada en respuesta a la pandemia COVID-19. Por lo tanto, estas políticas y procedimientos solo se aplican al Programa HOME TBRA hasta el 31 de diciembre de 2020, momento en el cual este programa finalizará a menos que HUD extienda las exenciones y los fondos sigan disponibles.

C. Suspensiones y Exenciones de COVID-19 para el Programa HOME TBRA

Si bien los fondos del programa HOME son principalmente un recurso para el desarrollo físico de viviendas asequibles, HUD reconoció que la pandemia de COVID-19 ha causado un daño económico generalizado y ha creado una necesidad sin precedentes de asistencia para la vivienda entre las personas y familias directamente afectadas por estos cambios económicos imprevistos. Las suspensiones y exenciones proporcionadas por HUD a través del Memorando de HUD permitirán a la Ciudad usar los fondos de HOME para TBRA para individuos y familias que atraviesan dificultades financieras debido a la pandemia de COVID-19. Esto incluye:

- Brindar asistencia inmediata para el alquiler a personas y familias que buscan vivienda
- Ayudar a los hogares que tienen vivienda pero enfrentan salarios reducidos o perdidos
- Ayudar a las familias TBRA existentes que necesitan asistencia adicional debido a salarios reducidos o perdidos

En general, la suspensión legal y las exenciones regulatorias están vigentes hasta el 31 de diciembre de 2020 para TBRA proporcionada en respuesta a la pandemia de COVID-19. Por lo tanto, estas secciones específicas de exenciones de las políticas y procedimientos solo se aplican al Programa HOME TBRA hasta el 31 de diciembre de 2020, momento en el cual este programa finalizará a menos que HUD extienda las exenciones y los fondos

sigan disponibles.

Sin embargo, algunas disposiciones de exención finalizan en una fecha posterior al 31 de diciembre de 2020. La Ciudad no está obligada a igualar los fondos de HOME con otros fondos que no sean de HOME para proyectos en áreas de desastre declaradas por el presidente hasta el 30 de septiembre de 2021.

A menos que HUD amplíe aún más las suspensiones y exenciones de HOME, las políticas de la ciudad deberán ajustarse a estas políticas y procedimientos.

D. Solicitud de Suspensiones y Exenciones de HOME

Para obtener una exención de las regulaciones del Programa HOME, la Ciudad, al ser informada por la Oficina de Campo de HUD de la disponibilidad de las suspensiones y exenciones, envió una notificación por escrito de que tiene la intención de implementar las suspensiones estatutarias y/o exenciones regulatorias de HOME identificadas en el Memorando. La notificación por escrito se envió por correo electrónico a la División CPD de HUD en la oficina local de HUD antes de implementar la exención y/o suspensión. La notificación por escrito identificó las suspensiones y/o exenciones que la Ciudad está usando para el Programa de Asistencia de Alquiler. La Ciudad solicitó y aseguró las siguientes suspensiones y exenciones de HOME TBRA:

1. Plan Consolidado - Certificación HOME, Análisis de las Condiciones del Mercado Local y Participación Ciudadana: La suspensión permite a la Ciudad no enmendar su Plan Consolidado para incluir o revisar un análisis de las condiciones del mercado local antes de implementar un programa TBRA y certificar que el uso de fondos HOME para TBRA es un elemento esencial del Plan Consolidado. Si el Programa TBRA continuara después del 31 de diciembre de 2020, la Ciudad tendría que certificar su necesidad de TBRA en su Plan Consolidado al documentar las condiciones del mercado local que conducen a la elección de usar fondos de HOME para TBRA. Nota: La ciudad de Palmdale certificó que el uso de fondos de HOME para TBRA es un elemento esencial del Plan Consolidado en su presentación del Plan Consolidado 2020-2024 a HUD.
2. Selección de Inquilinos y Asistencia Específica: La suspensión permite a la Ciudad eliminar la necesidad de desarrollar o revisar los criterios de selección de inquilinos por escrito y permitir que la Ciudad ayude a las personas que requieran asistencia de vivienda inmediata como resultado de la pandemia de COVID-19 hasta el 31 de diciembre de 2020. Después de esta fecha, la Ciudad debe desarrollar o revisar los criterios de selección de inquilinos para ayudar a las personas que requieran

asistencia de vivienda inmediata debido a una necesidad urgente como la pandemia de COVID-19.

3. Aviso Razonable de Participación Ciudadana y Oportunidad de Comentar: Esta exención permite a la Ciudad enmendar su Plan Consolidado y Plan de Acción Anual como resultado de la pandemia COVID-19 y redujo el período de comentarios a 5 días.
4. Razonabilidad del Alquiler: Esta exención permite a la Ciudad brindar asistencia de alquiler inmediata a personas y familias que buscan vivienda y ayudar a las personas y familias que tienen vivienda pero están experimentando salarios reducidos o perdidos, sin requerir una evaluación de los alquileres cobrados por unidades comparables sin asistencia. Esto solo está en vigor hasta el 31 de diciembre de 2020.
5. Costos de Asistencia de TBRA Admisibles y Subsidio Máximo: Esta exención permite a la Ciudad pagar el costo total de la asistencia de alquiler mensual, los servicios públicos y los pagos del depósito de seguridad para las familias TBRA nuevas y existentes afectadas por la pandemia de COVID-19. La Ciudad puede proporcionar hasta el 100 por ciento de subsidio pagado por los inquilinos afectados por una reducción o pérdida de ingresos debido a la pandemia de COVID-19 hasta el 31 de diciembre de 2020. La exención elimina la necesidad de establecer asignaciones de servicios públicos para diferentes tipos y tamaños de unidades para su programa TBRA, lo que elimina una carga administrativa significativa.
6. Término del Contrato de Asistencia para el Alquiler: Esta exención eliminó el requisito de que el contrato de asistencia de alquiler comience el primer día del plazo del arrendamiento. La exención está vigente hasta el 31 de diciembre de 2020. Después del 31 de diciembre de 2020, cualquier contrato de asistencia de alquiler debe comenzar el primer día del plazo del contrato de arrendamiento.
7. Protección del Inquilino - Arrendamiento: Durante la pandemia de COVID-19, esta exención permite a la Ciudad ayudar a las personas que ya se encuentran en unidades de alquiler pero que no pueden pagar el alquiler y/o los servicios públicos debido a la pérdida de empleo o salarios reducidos, incluso si tienen un contrato de arrendamiento ejecutado que puede incluir uno o más de los términos de arrendamiento prohibidos incluidos en 24 CFR 92.253 (b).
8. Estándares de Calidad de la Vivienda: Durante la pandemia de COVID-19, la exención permite que la Ciudad brinde asistencia para el alquiler a los hogares inquilinos que enfrentan dificultades financieras sin la necesidad de realizar una inspección de HQS de las unidades donde se brinda asistencia de HOME TBRA.
9. Inspección Anual de Unidades Ocupadas por Beneficiarios de HOME TBRA: Elimina el requisito de que las inspecciones anuales se realicen de acuerdo con el cronograma

- para proteger la salud tanto de los inspectores como de los inquilinos al observar las recomendaciones de distancia física para limitar la propagación de COVID-19.
10. Determinación de Ingresos: Dadas las perturbaciones económicas rápidas e imprevistas causadas por la pandemia de COVID-19, es posible que la documentación original de los últimos dos meses no refleje las circunstancias financieras actuales de muchos hogares. La exención permitirá a la Ciudad seguir las regulaciones en 24 CFR 92.203 (a) (1) (ii) en lugar de requerir una revisión de la documentación original. La regulación permite que la Ciudad obtenga una declaración escrita del monto del ingreso anual anticipado de la familia y el tamaño del hogar, junto con una certificación de que la información es completa y precisa.

Requisitos del Programa

Las políticas y los procedimientos del Programa de asistencia para el alquiler están diseñados para ayudar al personal de la Ciudad a cumplir con todos los requisitos del Programa HOME, incluidos todos los requisitos transversales federales y los requisitos de la Ciudad. Los requisitos del Programa HOME presentados en este documento incorporan la suspensión y las exenciones autorizadas por el Memorando de HUD y la posterior aprobación de la Oficina de Campo de HUD local. Los fondos de HOME se utilizarán para pagar hasta el 100 por ciento de la asistencia de alquiler para los solicitantes que puedan demostrar dificultades financieras debido a un impacto económico negativo debido a la pandemia de COVID-19.

A. Admisibilidad del Solicitante

La admisibilidad del solicitante para la asistencia del Programa se determinará tras la presentación de una Solicitud del Programa completa y una Certificación de ingresos (Anexo 1) con toda la información y los documentos requeridos. El personal del programa revisará la información de la solicitud y proporcionará una determinación de admisibilidad dentro de los 14 días. La información y la documentación de respaldo de cada solicitante se registrarán en un archivo de solicitante para demostrar la admisibilidad/inadmisibilidad para este programa. Los documentos suministrados a la ciudad en relación con las solicitudes del programa no se devolverán. Se advierte a los solicitantes que no envíen documentos originales y solo envíen copias.

Un archivo de solicitante denegado deberá contener toda la información y documentación enviada, así como el motivo de la denegación (por ejemplo, por encima de los límites de ingresos, información incompleta, residir fuera del área de servicio).

Un archivo de solicitante aprobado deberá contener toda la información y documentación enviada necesaria para cumplir con todos los criterios de admisibilidad requeridos y contener formularios completos, documentación e información necesaria para todos los miembros de un solicitante, como la siguiente:

1. Residencia en el Área Admisible

Para ser admisible para el programa, los solicitantes deben ser residentes actuales de la ciudad de Palmdale. Los solicitantes deberán presentar prueba de residencia mediante una identificación emitida por el gobierno. La asistencia para el alquiler solo se proporcionará para las unidades de vivienda estándar ubicadas dentro de los límites de la ciudad. El personal verificará que la residencia está ubicada dentro de la ciudad utilizando los mapas de la ciudad.

2. Ingresos del Hogar

Los límites de ingresos se establecen por tamaño del hogar y son revisados anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Todos los hogares asistidos bajo el Programa no excederán el 60 por ciento del AMI según lo publicado por HUD para el programa HOME. La **tabla 1** proporciona los límites de ingresos de HOME a partir del 1 de julio de 2020.

Tabla 1

Tamaño del Hogar	Bajos ingresos (60% del AMI)
1	\$ 47,340
2	\$ 54,060
3	\$ 60,840
4	\$ 67,560
5	\$ 73,020
6	\$ 78,420
7	\$ 83,820
8	\$ 89,220

Límites de ingresos de HOME a partir del 1 de julio de 2020

Los solicitantes deberán demostrar que sus ingresos no exceden el límite de AMI del 60 por ciento de HUD ajustado al tamaño del hogar. Los ingresos se determinarán utilizando una de dos opciones. La primera es a través del método aprobado a través del Memorando que permite a los inquilinos la auto certificación a través de una declaración escrita del monto de los ingresos anuales anticipados de los hogares y el tamaño del hogar, junto con la certificación de que la información es completa y precisa. Esto se puede hacer en lugar de la documentación original para determinar la admisibilidad del solicitante. Esto solo está en vigor hasta el 31 de diciembre de 2020. Sin perjuicio de una extensión de esta autoridad de exención más allá del 31 de diciembre de 2020 por parte del HUD, cualquier solicitante que reciba asistencia del Programa para el alquiler con vencimiento posterior al 31 de diciembre de 2020 deberá presentar la documentación de la fuente de ingresos de dos meses y debe ser evaluado según los procedimientos normales de calificación de ingresos de TBRA (Consulte Anexo 7).

El segundo método es utilizar el método de la Sección 8, comúnmente como el método de la Parte 5, como se define en 92.203 (b). Si la Ciudad opta por continuar financiando el Programa más allá del 31 de diciembre de 2020, solo los solicitantes que se determine que son admisibles según este método podrán continuar participando. En el método de la Parte 5, la Ciudad debe usar el ingreso bruto anual del hogar para fines de calificación y el ingreso ajustado del hogar para las determinaciones de pago de asistencia de alquiler

basadas en las inclusiones y exclusiones aplicables. Para obtener más información, consulte el Anexo 7.

3. Asistencia de la Sección 8

Los hogares que ya reciben pagos de asistencia para viviendas de alquiler de la Sección 8 no son admisibles para recibir asistencia bajo el Programa. No se prohibirá a los Participantes del Programa que soliciten asistencia de la Sección 8 mientras reciben los beneficios del Programa. Sin embargo, al recibir los pagos de asistencia para el alquiler de la Sección 8, la asistencia bajo el Programa terminará.

B. Costos del Programa.

Los fondos de HOME serán la fuente de fondos del Programa. Los fondos se utilizarán para los “costos directos del programa”, como los pagos de alquiler que se realizarán en nombre de los solicitantes admisibles. Además, los fondos de HOME se utilizarán para “costos de entrega de actividades” (ADC), tales como, entre otros, costos de marketing y el costo para que la Ciudad proporcione personal para la implementación diaria del programa. La Ciudad hará un seguimiento de los dos tipos de costos de conformidad con los requisitos de 2 CFR Parte 200. Una descripción de cada subprueba se proporciona a continuación.

1. Costos Directos del Programa

Los costos directos admisibles del programa que se pagarán con fondos del programa son:

Asistencia para la Renta

La asistencia para el alquiler incluye asistencia para el alquiler de hasta el cien por ciento (100%) de los pagos requeridos en virtud del contrato de alquiler. Estos costos son pagos realizados en nombre de los solicitantes admisibles a los propietarios por un período que no exceda el 31 de diciembre de 2020.

2. Fondos de Costos de Entrega de Actividades (ADC)

Los fondos del costo de ejecución de actividades (ADC) se utilizarán para pagar los costos de implementación del Programa para la Ciudad. Los ADC admisibles se detallan en 24 CFR 92.207 y en 2 CFR Parte 200. Incluyen, pero no se limitan a:

- Los costos reales de personal (o consultores) de la Ciudad por el tiempo dedicado a la administración e implementación diarias del Programa.
- El costo real del personal (o consultor) de la Ciudad, para realizar una revisión de

admisibilidad y abordar los requisitos de pintura a base de plomo que se enumeran en este manual de políticas y procedimientos.

3. Uso Inadmisibles de Fondos

Cualquier servicio que no se enumere explícitamente en la sección Uso admisible de fondos se considerará no admisible. La Ciudad también deberá tener en cuenta que los fondos de TBRA no se pueden gastar en:

- Hacer compromisos con propietarios específicos para unidades específicas. Los solicitantes deben tener la libertad de usar TBRA para cualquier unidad admisible
- En solicitantes que sean propietarios residentes de viviendas cooperativas que califiquen como viviendas de propietarios. Sin embargo, los fondos de TBRA pueden usarse para solicitantes que alquilan a un propietario de unidad cooperativa
- Para evitar el desplazamiento de los inquilinos o brindarles asistencia para la reubicación como resultado de actividades distintas al programa HOME.
- Para pagar un refugio temporal o nocturno
- Para pagar el alquiler de una unidad no estándar, incluido el alquiler de una habitación dentro de una unidad de vivienda, el alquiler de un garaje u otro arreglo de vivienda que no sea una unidad de vivienda estándar permitida.
- Para pagar el alquiler de una parte de una unidad estándar que es propiedad y está ocupada por un miembro de la familia

C. Prohibición de la Asistencia Duplicada

Los solicitantes no pueden recibir asistencia del Programa si están recibiendo asistencia de alquiler bajo otro programa de asistencia de alquiler federal, estatal o local si el subsidio TBRA daría lugar a subsidios duplicados.

Todos los solicitantes deberán certificar en la Solicitud del programa y la Certificación de ingresos (Anexo 1) bajo pena de perjurio, según las leyes del Estado de California, que no pueden recibir ni han recibido otros beneficios federales o no federales o asistencia para asistencia con el alquiler durante el período comprendido entre el 1 de abril de 2020 y la fecha de la última firma en este formulario de solicitud. Los solicitantes deberán certificar además que no buscarán otros beneficios federales o no federales para los mismos usos de este programa de subsidios para el alquiler y/ los costos durante el período del 1 de abril de 2020 hasta el pago de asistencia final realizado por la Ciudad bajo este programa.

D. Límites Máximos de Asistencia

La Ciudad ha establecido un estándar de pago (estándar de alquiler) por tamaño de habitación que incluye el alquiler por contrato. El estándar de pago será igual al 100 por

ciento del nivel local de Renta de mercado justo (FMR) de la Sección 8, según lo publicado anualmente por HUD. El estándar de pago se utilizará para limitar el alquiler del contrato para calcular el monto de la asistencia. Bajo el Programa, el inquilino será admisible para hasta el cien por ciento (100%) del pago de alquiler mensual con una cantidad que no exceda la cantidad basada en las Rentas del mercado justo para el tamaño de la unidad (**Tabla 2**). Los pagos de alquiler se proporcionarán hasta el período que finaliza el 31 de diciembre de 2020.

La Ciudad de Palmdale determinará los montos de asistencia a su exclusivo criterio en función de la información proporcionada por el solicitante con la Solicitud del programa y la Certificación de ingresos y otros factores, como la disponibilidad de fondos y la necesidad de asistencia para el alquiler. El factor principal para determinar el monto de la asistencia incluye la gravedad del impacto de COVID-19 en los ingresos del hogar y los gastos mensuales.

Los FMR actuales se proporcionan en la **Tabla 2** abajo:

Tabla 2: Rentas del Mercado Justo para el Año Fiscal 2020 - Efectivo el 4/1/2020					
Tamaño en Unidades	Eficiencia	Una Habitación	Dos Habitaciones	Tres Habitaciones	Cuatro Habitaciones
FMR	\$1,279	\$ 1,517	\$ 1.956	\$ 2,614	\$ 2,857

E. Apelaciones

Los solicitantes pueden apelar las denegaciones de solicitudes. Las apelaciones se presentarán por escrito al Gerente de Programas Comunitarios, División de Programas Comunitarios en 823 E. Ave Q-9, Suite A, Palmdale, CA. 93550 dentro de los siete (7) días calendario posteriores a la fecha de la carta de rechazo de la solicitud. La apelación por escrito deberá indicar las razones por las que el solicitante cree que la denegación de la solicitud fue un error y proporcionará cualquier documentación adicional necesaria para respaldar la afirmación del solicitante de la misma. El administrador de programas comunitarios revisará la apelación y emitirá una determinación por escrito dentro de los catorce (14) días calendario. Si se requiere una revisión adicional, el Director de Servicios Administrativos o su designado revisará la apelación. La decisión del Director o su designado se emitirá por escrito dentro de los catorce (14) días calendario y será definitiva.

F. Falsas Afirmaciones

Los solicitantes deberán certificar en la Solicitud del programa y la Certificación de ingresos bajo pena de perjurio que “La información proporcionada en este formulario está sujeta a verificación por parte de HUD en cualquier momento, y el Título 18, Sección 1001 del Código de los EE.UU. establece que una persona es culpable de un delito grave y la asistencia pueden ser cancelados por hacer, a sabiendas y voluntariamente, una declaración falsa o fraudulenta a un departamento del gobierno de los Estados Unidos”.

G. Recertificaciones Provisionales / Alquiler Futuro

Los solicitantes que estén recibiendo asistencia del Programa deberán notificar a la Ciudad sobre cualquier cambio en los ingresos, composición familiar o renovaciones o terminación de contratos de alquiler. En ocasiones en las que esto ocurra, la Ciudad deberá completar los siguientes pasos:

- Completar una recertificación provisional.
- Incorporar cualquier cambio al pago del solicitante/subsidio del beneficiario en el primer mes posterior a la recertificación provisional.
- Notificar al solicitante y al propietario por escrito de cualquier cambio en la estructura de pago o de la terminación de la asistencia del Programa, según corresponda.
- Para los pagos de alquiler que cubren los meses de noviembre y/o diciembre, es posible que el solicitante deba certificar que no hay cambios en los ingresos y certificar la necesidad continua del pago de asistencia.

H. Recertificación Anual

La Ciudad está utilizando fondos de HOME para la implementación del Programa para abordar la pandemia de COVID-19. La Ciudad está implementando las suspensiones y exenciones otorgadas bajo el Memorando emitido por HUD. En consecuencia, la Ciudad no tiene la intención de implementar el programa más allá del 31 de diciembre de 2020, por lo tanto, no se requerirán recertificaciones anuales.

I. Unidad de Inspección/Reinspección

La Ciudad está utilizando fondos de HOME para la implementación de TBRA para abordar la pandemia de COVID-19. La Ciudad está implementando las suspensiones y exenciones otorgadas bajo el Memorando emitido por HUD. La Ciudad no tiene la intención de implementar el programa más allá del 31 de diciembre de 2020. Sin embargo, en el caso de que la asistencia continúe más allá del 31 de diciembre de 2020 y HUD no renuncie ni suspenda el requisito de una inspección de HQS, se realizará una inspección física utilizando la lista de verificación de HQS de la ciudad para garantizar que estas unidades cumplan con los estándares de HQS.

J. Conflicto de Intereses

De acuerdo con 24 CFR 92.356, ningún empleado, agente, consultor, funcionario, funcionario electo o funcionario designado de la Ciudad de Palmdale que ejerza o haya ejercido alguna función o responsabilidad con respecto a actividades asistidas con fondos de HOME o que esté en un cargo que participe en un proceso de toma de decisiones u obtenga información privilegiada con respecto a estas actividades, puede obtener un interés financiero o un beneficio financiero de una actividad asistida por HOME, o tener un interés financiero en cualquier contrato, subcontrato o acuerdo con respecto a HOME - actividad asistida, o el producto de dicha actividad, ya sea para ellos mismos o para aquellos con quienes tienen vínculos comerciales o familiares inmediatos, durante su mandato o durante un año a partir de entonces. Los vínculos familiares inmediatos incluirán (ya sea por sangre, matrimonio o adopción) el cónyuge, padre (incluido un padrastro), hijo (incluido un hijastro), hermano, hermana (incluido un hermanastro o hermanastra), abuelo, nieto y suegros de una persona cubierta.

A solicitud por escrito de la Ciudad de Palmdale, HUD puede otorgar una excepción a las disposiciones de Conflicto de Intereses caso por caso cuando HUD determine que la excepción servirá para promover los propósitos del Programa HOME y la eficacia y eficiencia de la administración del programa TBRA de la Ciudad. HUD solo considerará una excepción después de que la Ciudad haya proporcionado lo siguiente:

- Una divulgación de la naturaleza del conflicto, acompañada de una garantía de que ha habido una divulgación pública del conflicto y una descripción de cómo se hizo la divulgación pública.
- Una opinión del abogado de la Ciudad de que el interés por el cual se solicita la excepción no violaría la ley estatal o local.

Para determinar si conceder una excepción solicitada después de que la Ciudad haya cumplido satisfactoriamente con los requisitos anteriores, HUD considerará el efecto acumulativo de los siguientes factores, cuando corresponda:

- Si la excepción proporcionaría un costo beneficio significativo o un grado esencial de experiencia para el programa o proyecto que de otro modo no estaría disponible.
- Si la persona afectada es miembro de un grupo o clase de personas de ingresos bajos o moderados destinados a ser los beneficiarios de la actividad asistida, y la excepción permitirá que dicha persona reciba en general los mismos intereses o beneficios que están disponibles o proporcionados al grupo o clase.
- Si el afectado se ha retirado de sus funciones o responsabilidades, o del proceso de toma de decisiones con respecto a la actividad asistida concreta en cuestión.
- Si el interés o beneficio estaba presente antes de que la persona afectada estuviera

en una posición como se describe en esta sección.

- Si se producirán dificultades indebidas para la Ciudad o la persona afectada cuando se sopesa contra el interés público al que se sirve al evitar el conflicto prohibido.
- Cualquier otra consideración relevante.

K. Fondos Combinados/Otros

La Ciudad puede combinar los fondos de HOME TBRA con otros fondos. Si el otro programa de subsidio de alquiler a corto plazo o de emergencia del solicitante no brinda asistencia suficiente para reducir el pago del alquiler del inquilino a cero (\$0), se puede proporcionar TBRA como asistencia complementaria para reducir aún más el pago del alquiler del solicitante a cero (\$0).

Además, la Ciudad puede asegurar otras fuentes de financiamiento que no sean de HOME para brindar asistencia adicional para el alquiler después del 31 de diciembre de 2020. La asistencia adicional quedará a discreción exclusiva de la Ciudad según la disponibilidad de fondos. Es posible que se apliquen otros términos y condiciones, que incluyen, entre otros, la presentación de solicitudes adicionales o documentación de respaldo para calificar. Dicha asistencia estará disponible hasta el máximo del programa de \$5,000 en total, incluido HOME y cualquier otra fuente. La lista de espera del programa de la lotería se utilizará para determinar el orden de asistencia a los solicitantes.

L. Preferencias y Prioridades

La asistencia se limitará a las unidades dentro de los límites de la Ciudad. La asistencia se limitará a los residentes actuales de la ciudad. No se incluyen aquí otras prioridades o preferencias para ciertos tipos de vivienda o tipo de hogar.

Sin embargo, en el futuro, la Ciudad se reserva el derecho de establecer prioridades o preferencias, sujeto a las preferencias que cumplan con los requisitos de no discriminación y vivienda justa. Si la Ciudad opta por establecer prioridades o preferencias, estas se divulgarán en su totalidad en todos los documentos, anuncios y presentaciones del programa. Las prioridades y preferencias de los beneficiarios pueden incluir, pero no se limitan a, veteranos, ancianos o discapacitados físicos. Cualquier limitación o preferencia no debe violar los requisitos de no discriminación en 24 CFR 92.350.

M. Ajustes de Alquiler y Renovaciones de Arrendamiento

Los propietarios pueden ajustar los alquileres a medida que se renuevan los contratos de arrendamiento (generalmente anualmente). Si se lleva a cabo un ajuste de alquiler durante el período de asistencia, la Ciudad revisará y aprobará el aumento de alquiler. La

Ciudad también volverá a determinar la asignación de servicios públicos aplicable en vigor en el momento de la renovación/ajuste del alquiler. La Ciudad rechazará un contrato de arrendamiento si el alquiler no es razonable, basado en alquileres que se cobran por unidades de alquiler no asistidas comparables o que exceden los límites de alquiler de mercado justo que se encuentran en **Tabla 2** .

N. Mudanzas y Terminaciones

Un solicitante puede optar por mudarse o no renovar su contrato de arrendamiento actual durante el período de asistencia. Si el solicitante elige mudarse, la asistencia TBRA es portátil. Sin embargo, la nueva unidad estará ubicada dentro de los límites de la Ciudad y el nuevo propietario debe ser informado del período restante de la asistencia, que no se extenderá más allá del 31 de diciembre de 2020. La asistencia para los costos de mudanza, depósitos de seguridad u otra asistencia relacionada con la mudanza no es un costo admisible de este Programa de asistencia para el alquiler.

O. Acta de Violencia Contra la Mujer

De conformidad con 24 CFR 92.359, la ciudad de Palmdale proporcionará el formulario HUD-5380- Aviso de derechos de ocupación según VAWA y HUD-5382- Certificación de violencia doméstica, agresión sexual o acoso, y documentación alternativa, y el Anexo de arrendamiento TBRA con VAWA Protección para todos los participantes de TBRA. Bajo las protecciones de VAWA, el contrato de arrendamiento puede bifurcarse para permitir que el propietario retire solo a los inquilinos involucrados en actividades delictivas, mientras que los inquilinos restantes retienen la asistencia de TBRA.

Limitaciones de las protecciones de VAWA:

- VAWA no reemplaza la obligación de pagar el alquiler
- Violación que no se basa en un acto de violencia doméstica, agresión sexual o acoso
- Orden judicial sobre el derecho de acceso/control de la propiedad o distribución/posesión de la propiedad
- Amenaza real e inminente para otros inquilinos
- No proporcionar documentación sobre el estado de la víctima, si así lo solicita el dueño de la propiedad o la ciudad de Palmdale

La confidencialidad de la información debe mantenerse en la más estricta confidencialidad. Los siguientes tipos de información no deben ingresarse en una base de datos compartida ni divulgarse a ninguna otra entidad o individuo, excepto en la medida

en que la divulgación sea: a) solicitada / consentida por escrito por la víctima en una divulgación de tiempo limitado, b) requerida para su uso en procedimiento de desalojo o audiencia de terminación; o c) requerido por la ley aplicable.

La información confidencial sobre el/los incidente(s) de violencia, incluye:

- Hecho de que el solicitante o inquilino es una víctima
- Cualquier información en el formulario de certificación, otra documentación sobre el estado de la víctima o una solicitud de transferencia de emergencia
- Información proporcionada por el solicitante/inquilino con respecto a la consulta de VAWA o la afirmación de derechos

La Ciudad debe mantener registros e informar anualmente sobre:

- Transferencias de emergencia solicitadas
- Resultados de esas solicitudes

P. Cambios o Modificaciones en las Pautas del Programa

Se pueden realizar cambios menores a estas Pautas del Programa que involucren procedimientos administrativos o adaptaciones para adaptarse a situaciones u oportunidades únicas de solicitantes, o cambios regulatorios con la aprobación del Gerente de Programas Comunitarios. Los requisitos reglamentarios federales para el programa HOME no están sujetos a modificación o revisión, excepto cuando HUD emite una guía que reemplaza los requisitos reglamentarios anteriores.

Proceso de Inscripción

Las solicitudes se procesarán de manera que se garantice un acceso justo, incluidos períodos de tiempo y métodos de presentación razonables. Se ofrecerá asistencia a cualquier hogar de la Ciudad de Palmdale que solicite asistencia para completar la Solicitud del Programa y el Formulario de Certificación de Ingresos.

A. Proceso de Admisión del Solicitante

Para participar en este programa, los residentes interesados deberán enviar un formulario de solicitud previa durante el período de disponibilidad anunciado. Los solicitantes seleccionados del período de disponibilidad previa a la solicitud a través de la lotería tendrán la oportunidad de completar y enviar una Solicitud de Programa completa y una Certificación de Ingresos (Anexo 1) junto con todos los documentos de respaldo requeridos.

Si después del período inicial de disponibilidad y lotería previa a la solicitud, la ciudad determina que quedan fondos suficientes, el período de solicitud puede reabrirse hasta que todos los fondos estén destinados a los hogares admisibles.

1. Detalles de la Solicitud

El personal se comunicará con los solicitantes en el orden de los resultados de la lotería. El personal enviará las solicitudes a los solicitantes para que las completen. La Solicitud se completará y enviará junto con los documentos de respaldo solicitados como parte de la solicitud. La solicitud se enviará en persona o electrónicamente enviando por correo electrónico la solicitud completa a la dirección designada. Los envíos de solicitudes deben incluir toda la información solicitada por la Ciudad para determinar la admisibilidad. Esto incluye residencia en la ciudad, prueba del impacto económico negativo de COVID-19, montos de alquiler y certificación de ingresos familiares. Los formularios de solicitud se revisarán en el orden en que se reciban. Los solicitantes que presenten Solicitudes incompletas serán notificados por el personal, por correo electrónico y/o correo postal, de cualquier deficiencia en la solicitud y deberán proporcionar a los solicitantes 14 días calendario para enviar la información requerida.

2. Notificación de Admisibilidad

Las solicitudes de TBRA que se consideren completas y cumplan con todos los criterios del programa, como se describe en este manual de políticas y procedimientos, serán admisibles para asistencia de alquiler. Una vez que se determina que un solicitante es

admisibles para recibir asistencia, la Ciudad notificará al solicitante por escrito. La notificación deberá incluir los elementos siguientes:

- Acuerdo addendum de arrendamiento TBRA (Anexo 2) que contiene el cálculo de la subvención
- Folleto de pintura a base de plomo y certificación de recibo (Anexo 3)
- Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA) formulario HUD-5380 (Anexo 8)
- Aviso de derechos de ocupación según VAWA y formulario HUD-5382 (Anexo 9)

Si el solicitante buscará una nueva unidad, la Ciudad establecerá una fecha límite para que el solicitante ubique una nueva unidad.

3. Lotería y Lista de Espera

Cada solicitante que presente un formulario de solicitud previa ingresará en un sorteo. Los solicitantes serán seleccionados en el proceso de lotería hasta que a cada solicitud previa se le haya asignado un número y se haya colocado en una "lista de lotería" en el orden cronológico de su sorteo. El personal comenzará con el primer solicitante en la lista de lotería y procesará a todos los solicitantes en orden cronológico y de acuerdo con las pautas hasta que se agoten todos los fondos del programa.

Cuando se agoten los fondos del programa, la Ciudad mantendrá la lista de lotería como lista de espera. La lista de espera se mantendrá por hasta seis meses a partir de la fecha de agotamiento de los fondos. Si la Ciudad identifica fondos adicionales, el personal comenzará al principio de la lista de espera para procesar más a los solicitantes para brindar asistencia a las personas y familias admisibles de acuerdo con las pautas del programa. Cualquier fondo adicional identificado por la Ciudad puede implicar requisitos de programa diferentes de los incluidos en este documento para este programa.

4. Confidencialidad del Solicitante

Los empleados y agentes de la Ciudad no revelarán la información confidencial personal de ningún solicitante como parte del programa. Toda la información confidencial de los solicitantes se mantendrá en un lugar de almacenamiento seguro cerrado o en archivos electrónicos protegidos con contraseña y no estará disponible para personas fuera del programa. En todo momento, la Ciudad cumplirá con todos los requisitos establecidos en la Ley de Privacidad de 1974, según enmendada. Si la Ciudad recibe una solicitud de registros públicos relacionados con el programa, solo se proporcionará información no confidencial, verificada por la Ciudad. La ciudad seguirá sus políticas y procedimientos de información de identificación personal (PII) para garantizar que todos los registros que contienen información de identificación personal (según la definición de HUD) de

cualquier persona o familia que solicite y/o reciba asistencia se mantengan seguros y confidenciales.

5. **Acuerdos Escritos y Documentos del Programa**

Todos los solicitantes que se determine que son admisibles para recibir asistencia deberán ejecutar un Acuerdo de Addendum de arrendamiento de TBRA (Anexo 2) para la asistencia del programa HOME con la Ciudad y el propietario de la unidad que se alquilará. El acuerdo escrito será consistente con los requisitos de HOME en 92.504 (c) (4), incluidas las aprobaciones de suspensión y exención obtenidas por la Ciudad. El acuerdo debe ejecutarse antes de instalar la unidad en IDIS pero después de que se haya completado el proceso de revisión ambiental. Todos los dueños de propiedades, o en el caso de una compañía de administración de propiedades autorizada por el dueño de la propiedad para actuar en su nombre, deberán ejecutar un Acuerdo de Addendum de Arrendamiento TBRA (Anexo 002).

Cualquier contrato de asistencia de alquiler celebrado por la Ciudad debe ser firmado por las partes relevantes y la Ciudad. Estos acuerdos deberán incluir al menos lo siguiente:

- Cuantía de la asistencia
- Duración del contrato de asistencia para el alquiler que finaliza el 31 de diciembre de 2020 (no puede exceder los 24 meses si el programa TBRA se modifica y continúa después del 31 de diciembre de 2020)
- El plazo de la asistencia para el alquiler comienza el primer día del plazo del arrendamiento (no se aplica hasta el 31 de diciembre de 2020. Esto es solo si el programa TBRA continúa después del 31 de diciembre de 2020.)
- Especificar que la Ciudad determinará si el alquiler es razonable y desaprobará un contrato de arrendamiento si el alquiler no es razonable de acuerdo con [24 CFR 92.209 \(c\) \(iii\)](#) (Esto no se aplica hasta el 31 de diciembre de 2020)
- Especificar que la Ciudad realizará inspecciones iniciales y anuales para garantizar que las unidades cumplan con los estándares de calidad de vivienda de acuerdo con [24 CFR 982.401](#) y [24 CFR 92.209 \(i\)](#) (Esto no se aplica hasta el 31 de diciembre de 2020)
- Especificar que la Ciudad revisará y aprobará los arrendamientos de los beneficiarios de TBRA para garantizar el cumplimiento de los requisitos de acuerdo con [24 CFR 92.253 \(a\)](#) y [24 CFR 92.253 \(b\)](#) (Esto se logra a través del Acuerdo de Addendum de Arrendamiento TBRA (Anexo 002))

B. **Definición de Ingresos Anuales y Documentación**

El “ingreso anual” se define como todos los montos, monetarios o no, que van al hogar (incluso si no están relacionados), o que se espera que se reciban de una fuente externa a la familia durante el período de 12 meses después de la presentación de la solicitud del programa. y Certificación de ingresos.

La parte 5 [definición](#) de los ingresos anuales se utilizarán exclusivamente para este programa. No se aplicará ninguna otra definición de ingresos. Para las inclusiones y exclusiones de ingresos y activos, revise la Solicitud del Programa y la Certificación de Ingresos (Anexo 1) o 24 CFR 5.609.

La Ciudad debe determinar que el solicitante no es un estudiante que no sería admisible para recibir asistencia de acuerdo con 24 CFR 92.2.

Las regulaciones de HOME en 24 CFR 92.203 (a) (2) requieren que la Ciudad determine el ingreso anual de un inquilino examinando al menos 2 meses de documentación de origen que demuestre los ingresos y proyecte los ingresos anticipados para los próximos 12 meses. Como resultado de la exención solicitada y obtenida por la Ciudad para el Programa, este requisito no se aplica hasta el 31 de diciembre de 2020 para la asistencia de alquiler proporcionada en respuesta a la pandemia de COVID-19. La Ciudad debe asegurarse de que la autocertificación del inquilino indique cómo ha cambiado la situación financiera del solicitante (es decir, pérdida de empleo o salarios reducidos) e incluya todos los ingresos, incluidos los beneficios de desempleo o emergencia que reciba el solicitante como resultado de la pandemia. Tenga en cuenta que a los efectos de la autocertificación del inquilino, los pagos de estímulo no se incluirán como beneficio de emergencia. Una vez que finaliza el período de exención el 31 de diciembre de 2020, cualquier solicitante que reciba asistencia debe presentar, y la Ciudad debe revisar, la documentación de origen de los ingresos que cubra al menos dos meses.

Para los solicitantes que reciban asistencia después del 31 de diciembre de 2020, la Ciudad necesitaría usar una hoja de Cálculo de Admisibilidad de Ingresos (Anexo 7) para documentar los ingresos brutos ajustados de los hogares. Todas las fuentes de ingresos deben tener al menos dos meses de documentación de la fuente según se requiere en 92.203 (a) (2) y los ingresos reales se proyectan durante los siguientes 12 meses. Todas las certificaciones de ingresos deberán estar firmadas y fechadas. La información adicional, así como las exclusiones e inclusiones de ingresos aplicables, están disponibles en:

[https://www.hudexchange.info/programs/home/topics/income- determinación / #
guías-y-herramientas](https://www.hudexchange.info/programs/home/topics/income-determinación/#guías-y-herramientas)

Para las determinaciones de ingresos de la Parte 5, la Ciudad verificará los ingresos del hogar del solicitante utilizando una fuente de información de terceros para cada participante mayor de 18 años. La documentación de fuentes de terceros puede incluir, entre otros, talones de cheques de pago u otras declaraciones de salarios, declaraciones de intereses, declaraciones de desempleo o compensación al trabajador, o una carta de adjudicación mensual del Seguro Social. La Ciudad mantendrá una copia de los documentos de verificación de origen en el archivo de cada solicitante. La Ciudad debe usar constantemente una sola definición de ingresos para calificar a los solicitantes del programa.

1. Definición de Hogar y Documentación de los Miembros del Hogar

Casa significa una o más personas que ocupan una unidad de vivienda.

Por lo tanto, la información del hogar debe incluir, como mínimo, lo siguiente:

1. Nombres completos y edades de todas las personas que viven en la residencia; y
2. Firma de todos los miembros adultos del hogar mayores de 18 años, certificando que la información proporcionada relacionada con los ingresos anuales del hogar y la composición del hogar es correcta.

2. Estándares de Pago de Alquiler y Cálculos

La ciudad implementará el siguiente estándar de pago de alquiler:

- La Ciudad utilizará el estándar de pago máximo basado en los estándares de Renta de Mercado Justo (FMR) de HUD (ver **Tabla 2**). El estándar de pago para cada tamaño de unidad no excederá el FMR establecido en la tabla.
- La asistencia de la Ciudad no excederá un total de \$ 5,000 por hogar solicitante admisible.
- La Ciudad no pagará más del 100 por ciento del alquiler mensual vencido o retrasado.

Selección de Unidad

Esta sección de “Selección de unidades” proporciona las políticas y procedimientos para los solicitantes que buscarán una nueva unidad de alquiler como parte del proceso de aprobación o que buscarán una nueva unidad durante el período de asistencia.

A. Solicitud de Aprobación de Unidad TBRA

Una vez que el solicitante informa a la Ciudad de la unidad (recién identificada), junto con un propietario que está dispuesto a participar en el Programa, el solicitante deberá presentar una solicitud para que la unidad sea aprobada y para usar los fondos de TBRA para alquilar la unidad. La Ciudad preparará el formulario de solicitud para que lo firme el solicitante y el propietario potencial.

B. Estándares de Ocupación y Tamaño de la Unidad

Los siguientes estándares de ocupación cumplen con los requisitos de HQS y especifican cómo se determinará la cantidad de dormitorios requeridos por el hogar del solicitante en relación con (1) determinar la idoneidad del tamaño real de la unidad y (2) calcular la cantidad de asistencia de alquiler de TBRA. La Ciudad modifica estos estándares caso por caso para adaptarse a la composición y las circunstancias específicas del hogar (por ejemplo, casos pendientes de custodia de los hijos, enfermedades crónicas, miembros de la familia que están ausentes la mayor parte del tiempo, etc.).

1. Orientación General Sobre los Requisitos del Dormitorio

La vivienda está sobrepoblada si hay más de dos ocupantes por habitación más una persona. Las reglas de vivienda justa permiten a los solicitantes seleccionar unidades más pequeñas que, desde la perspectiva de la Ciudad, no crean condiciones de hacinamiento grave. Los solicitantes también pueden seleccionar unidades más grandes por su propia cuenta (lo que significa que el subsidio TBRA no cubrirá el mayor costo de una unidad más grande). Además del número de dormitorios, tanto el tamaño de la unidad como el tamaño de los dormitorios se deben considerar al evaluar las circunstancias individuales de la familia.

C. Portabilidad

La portabilidad se limita a la jurisdicción contigua (Ciudad). La Ciudad debe aprobar la portabilidad antes de actuar.

D. Inspecciones de Estándares de Calidad de la Vivienda (HQS)

La Ciudad está utilizando fondos de HOME para la implementación de TBRA para abordar la pandemia de COVID-19. En consecuencia, la Ciudad implementará las suspensiones y exenciones otorgadas de conformidad con un Memorando emitido por HUD. Como tal, la Ciudad no tiene la intención de implementar el programa más allá del 31 de diciembre de 2020, por lo tanto, no se requerirán inspecciones de unidades según los estándares de HQS.

Sin embargo, como resultado del uso de esta autoridad de exención por parte de la Ciudad, la Ciudad por la presente establece que las unidades que la División de Construcción y Seguridad de Palmdale sabe que son inhabitables debido a deficiencias graves no resueltas o “marcadas con etiqueta roja” que representan una amenaza para los ocupantes no serán admisibles para recibir asistencia, a discreción exclusiva de la Ciudad.

E. Pintura a Base de Plomo (LBP por sus siglas en inglés)

La exención del Estándar de Calidad de la Vivienda (HQS) mencionada anteriormente no se aplica a los requisitos de vivienda libre de plomo. La regla de vivienda sin plomo de 24 CFR parte 35, subparte M, aplicable a las unidades alquiladas por los solicitantes del programa de conformidad con 24 CFR 92.355, no se puede suspender. En consecuencia, la Ciudad se asegurará de que las unidades construidas antes de 1978 se sometan a evaluación visual y reparación de pintura de acuerdo con 24 CFR Parte 35, subparte M.

Todos los solicitantes serán notificados de los peligros de la pintura a base de plomo y de los síntomas y el tratamiento del envenenamiento por pintura a base de plomo. Los solicitantes recibirán la Divulgación de pintura con plomo y se conservará una copia de la divulgación en el archivo del solicitante. Este es un requisito estándar de todas las solicitudes y la Ciudad debe recopilar un acuse de recibo firmado por el solicitante que indique que recibió el folleto y que documento que se ha divulgado. El folleto y el reconocimiento se incluyen como Anexo 3 de estas Políticas y Procedimientos.

El inspector de LBP de la ciudad debe estar capacitado en evaluación visual, disponible en: <http://www.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>

El inspector de LBP deberá realizar una evaluación visual de todas las superficies en las áreas cubiertas (la unidad de vivienda que será ocupada por un niño menor de seis años, áreas comunes que sirven a la unidad de vivienda y superficies exteriores pintadas) en busca de pintura deteriorada). El inspector de LBP preparará y firmará la Certificación de evaluación visual de pintura a base de plomo (Anexo 4).

Dicha inspección deberá realizarse observando los procedimientos de distanciamiento social mediante uno de los siguientes métodos, según lo determine el solicitante:

- 1) El solicitante está dispuesto a permitir que un representante de la Ciudad de Palmdale inspeccione la unidad en persona de una manera que no proporcione contacto físico. Todas las personas presentes en la unidad de vivienda en el momento de la inspección deberán usar cubiertas para la cara y permanecer separadas por lo menos seis (6) pies en todo momento.
- 2) El solicitante o propietario tiene su propio dispositivo tecnológico y puede descargar la aplicación “Duo” y facilitar una inspección por video en una fecha y hora que sea conveniente para ambos, el solicitante y el representante de la Ciudad de Palmdale.

El arrendador deberá corregir cualquier condición identificada en la evaluación visual de LBP, incluida la estabilización de pintura deteriorada. La estabilización de la pintura normalmente implica reparar el sustrato, raspar y volver a pintar la superficie. Toda la pintura deteriorada debe ser estabilizada por trabajadores debidamente capacitados o supervisados que utilicen prácticas laborales seguras con el plomo.

Cuando se completa el trabajo, la Ciudad debe asegurarse de que la unidad pase la autorización (como se define en 24 CFR 35.1340) y debe mantener una copia del informe de autorización. No obtener autorización en cualquier unidad donde se hayan realizado actividades de reducción del riesgo de plomo resultará en la descalificación de la unidad. El arrendador proporcionará al inquilino una copia de los resultados de la autorización, si corresponde.

Acuerdo/Anexo de Arrendamiento

La Ciudad y el propietario celebrarán un acuerdo en el que el propietario se compromete a cumplir con las reglas del Programa y la Ciudad acepta pagar la totalidad o una parte del alquiler, según se especifica en el acuerdo. La asistencia de TBRA se limitará al período que abarca desde la fecha de ejecución del acuerdo hasta el 31 de diciembre de 2020. El término del Acuerdo de Addendum de Arrendamiento TBRA no excederá el 31 de diciembre de 2020.

A. Revisión de Alquiler

La Ciudad recibirá y conservará una copia del contrato de arrendamiento. Todas las unidades asistidas por HOME TBRA deben tener un contrato de arrendamiento por escrito con el Acuerdo de anexo de arrendamiento de TBRA (Anexo 2) adjunto al momento de la firma. La Ciudad debe asegurarse de que cada contrato de arrendamiento no incluya ninguna disposición de arrendamiento prohibida. Esto se logra a través del Anexo de arrendamiento de TBRA requerido, que contrarresta las disposiciones prohibidas y elimina la necesidad de una revisión legal en profundidad. El Anexo de arrendamiento de TBRA también incluye los requisitos clave del programa HOME, como el Anexo de arrendamiento de VAWA de acuerdo con 24 CFR 92.359 (e).

Las siguientes disposiciones de arrendamiento están prohibidas:

- Acuerdo por parte del solicitante de ser demandado o admitir su culpabilidad, o un fallo a favor del propietario en una demanda entablada en relación con el contrato de arrendamiento.
- Acuerdo del solicitante de que el propietario puede tomar, retener o vender la propiedad personal del solicitante sin previo aviso al solicitante y una decisión judicial sobre los derechos de las partes (esto no se aplica a la propiedad personal dejada por el solicitante después de la mudanza).
- Acuerdo por parte del solicitante de no responsabilizar legalmente al propietario o sus agentes por cualquier acción o falta de acción, ya sea intencional o negligente.
- Acuerdo del solicitante de que el arrendador puede entablar una demanda sin previo aviso al solicitante.
- Acuerdo de que el propietario puede desalojar al solicitante sin un procedimiento judicial civil en el que el solicitante tiene derecho a presentar una defensa, o antes de una decisión judicial sobre los derechos del solicitante y el propietario.
- Acuerdo del solicitante de renunciar a un juicio con jurado.
- Acuerdo del solicitante de renunciar al derecho del solicitante de apelar o impugnar una decisión judicial.
- Acuerdo por parte del solicitante de pagar los honorarios del abogado u otros costos

legales, incluso si el solicitante gana en la corte.

- Se conservará una copia del contrato de arrendamiento y el anexo en el expediente de cada solicitante.

B. Vivienda Justa y Accesibilidad

El Programa se implementará de acuerdo con el compromiso de la Ciudad con las leyes estatales y federales de igualdad de oportunidades. Ninguna persona será excluida de participar, negar el beneficio o ser objeto de discriminación en cualquier programa o actividad financiada en su totalidad o en parte con fondos de HOME sobre la base de su discapacidad, estado familiar, origen nacional, raza, color, religión, sexo, estado civil, condición médica, ascendencia, fuente de ingresos, edad, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, información genética u otra discriminación arbitraria.

La Ciudad de Palmdale proporcionará adaptaciones y/o modificaciones razonables o brindará asistencia con el idioma a las personas que soliciten dicha asistencia para beneficiarse de los servicios proporcionados por el Programa.

De acuerdo con el Memorando de suspensión y exención y la aprobación de HUD, el requisito de que los solicitantes que reciben asistencia bajo el Programa TBRA tengan un contrato de arrendamiento que cumpla con los requisitos de 24 CFR 92.253 (a) y (b) se exime hasta el 31 de diciembre de 2020. Esto se aplica a la asistencia de alquiler proporcionada a los solicitantes que ya están alojados y que tienen un contrato de arrendamiento ejecutado.

Al usar esta autoridad de exención, la Ciudad ejecutará un Acuerdo de Addendum de Arrendamiento TBRA con el solicitante por un plazo acordado mutuamente por todas las partes, pero que no excederá el período de exención que finaliza el 31 de diciembre de 2020. Tenga en cuenta que el Memorando no exime el requisito de que la Ciudad cumpla con toda la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA) contenida en 24 CFR 92.359 y, como tal, deberá incorporar un anexo de arrendamiento que aborde todos los requisitos de VAWA.

C. Terminación de la Tenencia por Parte del Propietario

De conformidad con las regulaciones del programa HOME, los propietarios pueden desalojar a los solicitantes siguiendo las leyes estatales y locales aplicables. En general, eso significa que los propietarios solo pueden desalojar a los solicitantes en caso de:

- Violaciones de arrendamiento graves o repetidas.
- Violaciones legales en relación con la unidad o sus instalaciones.
- Actividad delictiva

- Otras causas especificadas por la ley estatal o local.

D. Terminación de Asistencia por Ciudad

El Comité de Supervisión puede cancelar la asistencia o denegar la renovación de la asistencia del Programa a un participante del programa que viole los requisitos del programa o que haya proporcionado información falsa a la Ciudad. Tras la terminación, la Ciudad proporcionará el formulario HUD-5380, Aviso de derechos de ocupación según VAWA y el formulario HUD-5382, Certificación de violencia doméstica, agresión sexual o acoso y documentación alternativa.

El Comité de Supervisión también puede aprobar la reanudación de la asistencia a un participante del programa cuya asistencia se canceló previamente. La terminación o reanudación de los beneficios se documentará en correspondencia con el participante del programa de la siguiente manera:

- (1) Notificación por escrito al participante del programa que contenga una declaración clara de las razones de la terminación o denegación para renovar la asistencia de TBRA;
- (2) Una revisión de la decisión, en la que el participante del programa tiene la oportunidad de presentar objeciones escritas u orales ante una persona que no sea la persona (o un subordinado de esa persona) que hizo o aprobó la terminación o la decisión de denegar la renovación de asistencia al programa; y
- (3) Notificación rápida por escrito de la decisión final al participante del programa.

Implementación de Programas

Estas políticas y procedimientos describen los pasos que debe seguir la Ciudad de Palmdale en la administración e implementación del Programa TBRA. Estas Políticas y Procedimientos deben seguirse y serán ejecutables junto con todos los aspectos del acuerdo de subvención y las regulaciones del Programa de Asociación de Inversión Federal HOME en 24 CFR Parte 92.

A. Marketing del Programa

La Ciudad comercializará el Programa a través de varios medios para permitir el mayor alcance posible. La Ciudad utilizará los siguientes métodos para comercializar el programa:

- Sitio web de la ciudad en www.cityofpalmdale.org
- El canal de cable de la ciudad
- Redes sociales, incluidas, entre otras, Facebook, Twitter, YouTube e Instagram
- Periódico local

- Se desarrollará un folleto del programa y se distribuirá a instalaciones para personas mayores, empresas de administración de propiedades y asociaciones de inquilinos / propietarios

Como parte del marketing, la Ciudad implementará un plan de marketing afirmativo que describa cómo se comunicará con los propietarios para informarles sobre el programa y sus requisitos y para minimizar la discriminación potencial. Para promover los objetivos de vivienda justa, la Ciudad identificará los hogares que tienen menos probabilidades de presentar una solicitud y determinará qué actividades especiales de alcance asegurarán que estén completamente informados sobre el programa.

Para garantizar que el acceso al Programa no se limite a una instalación en particular o los solicitantes del programa, el enfoque de marketing deberá abordar:

- Cómo se anunciará el programa (es decir, una estrategia de marketing y divulgación)
- Cuánto tiempo se aceptarán las solicitudes
- Dónde y cómo enviar solicitudes
- Cómo se contactará a los solicitantes con respecto a la aceptación o rechazo del programa

La voluntad del arrendador de aceptar TBRA afecta significativamente las opciones y oportunidades disponibles para los solicitantes. Enviar avisos del programa a los propietarios que utilicen los registros de la ciudad como recurso y participar en las reuniones de la asociación de propietarios locales se puede utilizar como una herramienta eficaz.

B. Lista de Verificación / Archivos del Solicitante

Se creará un archivo de solicitante para cada solicitante que presente un formulario de solicitud de programa real, independientemente de si la solicitud del programa finalmente se acepta o se niega. Este archivo contendrá el formulario de solicitud y toda la documentación de respaldo presentada por la solicitud con la solicitud, así como toda la correspondencia escrita entre el solicitante y la ciudad. Se mantendrá un registro de todas las solicitudes de preselección que se reciban y revisen. Para los solicitantes que se considere que cumplen con todos los criterios del programa y son aprobados, se desarrollará un archivo en papel que contenga copias de toda esta documentación de respaldo, incluida al menos su documentación de ingresos o autocertificación, cálculo de la contribución del inquilino al alquiler, toda la correspondencia escrita, documentación que la Ciudad revisó y aprobó el contrato de arrendamiento, el formulario de solicitud y

el Acuerdo de Anexo de Arrendamiento de TBRA. Los archivos de los solicitantes deben conservarse durante cinco años después de que finalice el período de asistencia para el alquiler.

C. Análisis del Medio Ambiente

24 CFR 58.22 prohíbe el compromiso o gasto de fondos de HOME u otros fondos hasta que se haya completado el proceso de revisión ambiental y se haya recibido la autorización ambiental y la posterior liberación de fondos. De acuerdo con la Ley CARES, no se permite la renuncia a las regulaciones ambientales. En consecuencia, la Ciudad llevará a cabo una revisión ambiental programática para el Programa de Asistencia de Alquiler. Se debe completar una revisión categóricamente excluida, no sujeta a 58.5 (CENST) antes de brindar cualquier asistencia bajo este programa.

A. Administración de Registros

Los archivos del programa deben conservarse para documentar el cumplimiento de las regulaciones del programa HOME. Los archivos del proyecto deben mantenerse de acuerdo con los requisitos de 24 CFR 92.508 (a) (3).

La Ciudad mantendrá registros administrativos y del proyecto para incluir, según corresponda: descripción y ubicación de la propiedad, copias de los acuerdos escritos, registros relacionados con los requisitos del proyecto, copias de los arrendamientos admisibles de HOME, determinación del subsidio máximo, cumplimiento de los estándares de la propiedad e inspecciones en curso, facturas y registros de pago y correspondencia relacionada.

La Ciudad conservará todos los registros administrativos y del proyecto y la documentación pertinente a Otros Requisitos Federales, como se especifica en 24 CFR 92.508, por un período de cinco (5) años después del cierre de la subvención.

El número del Catálogo de Asistencia Doméstica Federal (CFDA) para este Programa es 14.239.

B. Informes

1. Informe de Ajustes del Proyecto

Se completará un formulario de ajustes de IDIS TBRA (Anexo 6) cuando el compromiso del proyecto esté listo. Un compromiso ocurre cuando la Ciudad, el inquilino y el propietario han ejecutado un acuerdo/contrato de arrendamiento por escrito, y el arrendamiento está listo para comenzar.

2. Informes de Rendimiento

La Ciudad deberá preparar y mantener registros suficientes para informar los informes de desempeño sobre el progreso actual del Programa en cada presentación del Informe de Evaluación de Desempeño Anual Consolidado (CAPER) al HUD.

C. Marketing Afirmativo y Alcance a las Minorías

Los pasos de marketing afirmativo consisten en acciones para proporcionar información y atraer a personas admisibles en el área del mercado de la vivienda a las viviendas disponibles sin importar raza, color, nacionalidad, sexo, religión, estado familiar o discapacidad.

El Programa seguirá su plan de marketing afirmativo de conformidad con las regulaciones de HOME en 24 CFR 92.351. El plan definirá los procedimientos de marketing afirmativo

que se llevarán a cabo para proporcionar información y atraer a personas admisibles en el área de servicio del programa a la vivienda o asistencia disponible sin distinción de raza, color, nacionalidad, sexo, religión, estado familiar o discapacidad. Los elementos requeridos del plan incluyen:

- Identificación de aquellas personas en las clases protegidas que se espera que tengan “menos probabilidades de solicitar”.
- Descripción de cómo la Ciudad informará a los posibles participantes sobre las políticas de vivienda justa y marketing afirmativo.
- Descripción de procedimientos o actividades específicos que se utilizarán para informar y solicitar solicitudes de aquellos que “tienen menos probabilidades de solicitar” sin un alcance especial.
- Delimitación de los registros que se mantendrán documentando los esfuerzos afirmativos.
- Descripción de cómo la Ciudad evaluará los resultados de las acciones afirmativas y tomará acciones correctivas si es necesario.

En caso de que el Programa esté dirigido a una necesidad especial o población objetivo, el Plan deberá describir:

- Servicios no obligatorios que se brindan a una necesidad especial o población objetivo de acuerdo con 24 CFR Parte 92.209 (c) (2) (i).
- Criterios de admisibilidad utilizados para establecer la admisibilidad para una necesidad especial o población objetivo de acuerdo con 24 CFR Parte 92.209 (c) (2) (ii).
- Cómo se comercializará el programa en todas las clases protegidas dentro de la preferencia de necesidad especial.
- Si el programa se dirige a personas con discapacidades, cómo se comercializará el programa para todas las discapacidades (sin embargo, los anuncios pueden identificar los servicios específicos disponibles en función de la discapacidad a la que se dirige).

D. Comité de Supervisión

Una vez que la solicitud del programa esté completa, el Comité de Supervisión la recomendará para su aprobación o rechazo. El Comité de Supervisión se reunirá con la frecuencia necesaria para garantizar decisiones rápidas sobre cada solicitud de programa completa. El Comité de Supervisión incluirá a tres representantes de la Ciudad de Palmdale. El Comité de Supervisión deberá:

- Revisar y aprobar o rechazar las solicitudes de asistencia.

- Proporcionar instrucciones para terminar la asistencia previamente aprobada para los participantes del programa que violen los requisitos del programa.
- Proporcionar recomendaciones para mejorar o aclarar las políticas, y
- Nombrar a un miembro cuya responsabilidad sea mantener toda la documentación de respaldo.

El personal de Programas Comunitarios preparará un Memorando del Comité de Supervisión (Anexo 5) para resumir la acción de aprobación y la aprobación del documento con la firma fechada de cada miembro del comité. La Ciudad será responsable de mantener los archivos de los solicitantes. Los archivos deben contener toda la información y documentación enviada necesaria para cumplir con todos los criterios de admisibilidad requeridos y contener formularios completos, documentación e información necesaria para todos los miembros de un solicitante.

E. Accesibilidad

Los proveedores de viviendas privadas que participan en un programa TBRA financiado por HOME no están sujetos a los requisitos de la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, sin embargo, la Ciudad debe cumplir con lo siguiente:

- La Sección 504 y sus regulaciones de implementación en 24 CFR Parte 8 obliga a la Ciudad, como receptora de fondos financieros federales, a hacer que sus programas sean accesibles para personas con discapacidades, incluyendo la provisión de una política, práctica o modificación de regla, o una característica accesible en un unidad o área común, si es necesario como acomodación por un solicitante o inquilino con una discapacidad, a menos que hacerlo resulte en una alteración fundamental en la naturaleza de su programa o una carga financiera y administrativa indebida (Ver 24 CFR 8.4, 8.20, 8.24 y 8.33 para más requisitos y orientación).
- La Ciudad tomará los siguientes pasos para asegurar que está operando el Programa de manera que el programa sea accesible para personas con discapacidades:
 - Asegurarse de que la ubicación para el proceso de admisión del Programa sea en un edificio que sea accesible para personas con discapacidades de movilidad.
 - Distribuir avisos sobre la disponibilidad de asistencia para la vivienda a personas con discapacidades admisibles.
 - Hacer que los avisos y formularios de solicitud estén disponibles en una variedad de formatos, para asegurar que las personas con discapacidades reciban información sobre el Programa y puedan acceder al programa.
 - Proporcionar información sobre la disponibilidad de unidades accesibles a los

solicitantes que requieran unidades accesibles, cuando se conozca.

- Brindar información sobre el asesoramiento disponible para ayudar a quienes necesitan unidades accesibles a encontrarlas.
- Además, la Ciudad es consciente de que es posible que deba proporcionar adaptaciones razonables a las personas con discapacidades para que puedan participar en el Programa. Tales adaptaciones pueden incluir proporcionar alquileres más altos y asistencia suficiente para permitir que una persona con una discapacidad que necesita un ayudante residente pueda alquilar una unidad con un dormitorio adicional, además de la que necesita la familia.
- La comunicación eficaz con los solicitantes y beneficiarios puede requerir ayudas auxiliares cuando sea necesario, como intérpretes de lenguaje de señas, dispositivos TTY, lectores de notas, materiales escritos de gran tamaño, materiales en Braille, grabaciones de audio y otros servicios y dispositivos similares; y tener disponible un TTY o un sistema de comunicación igualmente eficaz si la Ciudad se comunica con el público por teléfono.

Según la Ley de Equidad de Vivienda, los proveedores de vivienda deben realizar adaptaciones razonables para los solicitantes o residentes con discapacidades que les permitan disfrutar o usar plenamente su vivienda y cualquier servicio relacionado que se les brinde a otros residentes, de acuerdo con 24 CFR 100.203 y 100.204.

- Por lo general, se puede realizar una adaptación con poco o ningún costo para el proveedor de la vivienda. Sin embargo, en algunas circunstancias, un solicitante o residente requerirá un alojamiento que tenga un costo y sea necesario para el pleno uso y disfrute de la propiedad por parte del inquilino. En estos casos, el proveedor de la vivienda está obligado a asumir el costo del alojamiento, siempre que no imponga una carga financiera y administrativa indebida al proveedor de la vivienda.

Además, los proveedores de vivienda deben permitir que los inquilinos realicen y paguen las modificaciones estructurales a las unidades o áreas comunes que sean necesarias para permitirles un uso eficaz del programa de vivienda (modificaciones razonables).

- No se requiere que un proveedor de vivienda pague por modificaciones o cambios estructurales en el desarrollo. Si el proveedor de vivienda desea realizar estas modificaciones en nombre del inquilino, el costo de estas modificaciones puede pasarse al inquilino, ya sea como un pago directo al proveedor de vivienda o en una serie de pagos a lo largo del tiempo. El inquilino también puede hacer arreglos para que se realicen estas modificaciones por su cuenta. Un proveedor de vivienda puede requerir que el inquilino o solicitante proporcione una descripción del trabajo

propuesto y garantías razonables de que el trabajo se realizará de manera profesional y con los permisos de construcción requeridos.

- El proveedor de vivienda también puede requerir la restauración de la unidad a su condición original (excepto por el uso y desgaste normal) antes de mudarse, si la modificación podría interferir con el uso y disfrute de la unidad por parte de un inquilino posterior, y el pago de un depósito de garantía con intereses de los fondos para la restauración.

F. Proceso de Pagos

La Ciudad implementará un proceso de pago para desembolsar pagos a entidades externas, incluidos propietarios y proveedores de servicios públicos. Este proceso requiere que la Ciudad realice pagos de alquiler directamente al propietario o la compañía de administración de la propiedad el primer día del mes o según los términos del contrato de arrendamiento y sujeto a que el propietario o la compañía de administración de la propiedad presente una factura.

G. Requisitos Administrativos Uniformes para la Gestión Financiera

La Ciudad implementará su sistema de administración financiera para garantizar que cumpla con los requisitos administrativos federales uniformes (2 CFR 200.301-316) que:

- Proporcione control efectivo y responsabilidad sobre todos los fondos, propiedades y otros activos.
- Identifique la fuente y la aplicación de fondos para actividades patrocinadas por el gobierno federal, incluidos los registros e informes que verifican la admisibilidad, razonabilidad, permisibilidad y asignabilidad de costos.
- Permita la divulgación precisa, completa y oportuna de los resultados financieros de acuerdo con los requisitos de informes de HUD.
- Minimice el tiempo que transcurre entre la transferencia de fondos del Tesoro de los Estados Unidos y el desembolso.
- La Ciudad cumplirá con los Requisitos Administrativos Uniformes como se establece en 2 CFR Parte 200 y los Requisitos Administrativos Uniformes, Principios de Costos y Requisitos de Auditoría y como se describe en 24CFR Parte 92.205, según corresponda y según se pueda enmendar de vez en cuando.

Las normas de gestión financiera deberán prever:

- Controles internos: la combinación de políticas, procedimientos, responsabilidades laborales, personal y registros que, en conjunto, crean responsabilidad en el sistema financiero de una organización y protegen su efectivo, propiedades y otros activos.
- Controles presupuestarios: procedimientos para comparar y controlar los gastos con

los presupuestos aprobados.

- Registros contables: registros que identifican suficientemente la fuente y la aplicación de los fondos de HOME proporcionados.
- Administración de efectivo: procedimientos establecidos para minimizar la cantidad de tiempo que transcurre entre la recepción de los fondos de HOME y el desembolso real de esos fondos.

H. Desembolsos e IDIS

La Ciudad no solicitará el reembolso de HUD hasta que se hayan pagado los fondos para el pago de los costos admisibles. Lo que significa que el costo se produjo antes de solicitar el reembolso de HOME. El monto de cada solicitud de reembolso se limitará al monto de los costos pagados.

IDIS - Requisitos del sistema integrado de información de desembolsos:

- La Ciudad establecerá una sola actividad en IDIS y retirará los fondos a medida que se desembolsen.
- Debido a que IDIS cancela automáticamente los proyectos en el sistema por no haber actividad, la Ciudad no establecerá unidades en IDIS a menos que la asistencia del Programa esté lista para comenzar y un inquilino calificado tenga una unidad de alquiler aprobada para comenzar a alquilar y/o la Ciudad esté lista para solicitar el primer desembolso.

APÉNDICE A

Definiciones

Duración:	Definición:
Plan consolidado (24 CFR Parte 91.5)	El documento que se envía al HUD que sirve como estrategia integral de asequibilidad de vivienda, plan de desarrollo comunitario y solicitudes de financiamiento bajo cualquiera de los programas de subsidios de fórmula de planificación y desarrollo comunitario (por ejemplo, CDBG, ESG, HOME y HOPWA), es decir preparado de acuerdo con el proceso descrito en esta parte.
De Alto Costo para las Familias	Un hogar que paga más del 30 por ciento de sus ingresos brutos mensuales por costos de vivienda, incluido el alquiler y los servicios públicos pagados por el inquilino
Ingresos extremadamente bajos - Definición de HOGAR (24 CFR Parte 92.2)	Familia cuyos ingresos se encuentran entre el 0 y el 30 por ciento del ingreso medio para el área, según lo determinado por HUD con ajustes para familias más pequeñas y más grandes, excepto que HUD puede establecer límites de ingresos superiores o inferiores al 30 por ciento de la mediana del área en el en base a los hallazgos de HUD de que tales variaciones son necesarias debido a los niveles prevaecientes de costos de construcción o rentas de mercado justas, o ingresos familiares o familiares inusualmente altos o bajos.
Familia (24 CFR 5.403)	<i>Familia</i> incluye, pero no se limita a, lo siguiente, independientemente de lo real o percibido orientación sexual , identidad de género , o estado civil: <ol style="list-style-type: none"> 1. Una persona soltera, que puede ser una persona mayor, una persona desplazada, una persona discapacitada, una persona casi anciana o cualquier otra persona soltera; o 2. Un grupo de personas que residen juntas, y dicho grupo incluye, pero no se limita a: <ul style="list-style-type: none"> ○ Una familia con o sin hijos (un niño que está temporalmente fuera del hogar debido a la colocación en un hogar de acogida se considera un miembro de la familia); ○ Una familia anciana. ○ Una familia casi anciana. ○ Una familia discapacitada. ○ Una familia desplazada. ○ El miembro restante de una familia inquilina.
Hogar	Hogar significa todas las personas que ocupan una unidad de vivienda. Los ocupantes pueden ser una familia, como se define en 24 CFR 5.403 ; dos o más familias que viven juntas; o cualquier otro grupo de personas emparentadas o no emparentadas que compartan arreglos de vivienda, independientemente de su orientación sexual, identidad

Duración:	Definición:
	de género o estado civil real o percibido.
Pintura A Base De Plomo (24 Cfr Parte 91.5)	Significa peligros de pintura a base de plomo como se define en la parte 35, subparte B de este título.
Familias de bajos ingresos - Definición de HOME (24 CFR Parte 92.2)	Familia cuyos ingresos no superen el 80 por ciento de la mediana de los ingresos familiares o del hogar para el área, según lo determinado por HUD con ajustes para familias más pequeñas y más grandes, excepto que HUD puede establecer límites de ingresos superiores o inferiores al 80 por ciento de la mediana para el área sobre la base de los hallazgos de HUD de que tales variaciones son necesarias debido a los niveles prevalecientes de costos de construcción o rentas de mercado justas, o ingresos familiares o domésticos inusualmente altos o bajos.
Familia de ingresos moderados (24 CFR Parte 91.5)	Familia cuyo ingreso no exceda el 80 por ciento del ingreso medio para el área, según lo determinado por HUD con ajustes para familias más pequeñas y más grandes, excepto que HUD puede establecer límites máximos de ingresos superiores o inferiores al 80 por ciento del ingreso medio para el área sobre la base de los hallazgos de HUD de que tales variaciones son necesarias debido a los niveles prevalecientes de costos de construcción o rentas de mercado justas, o ingresos familiares o familiares inusualmente altos o bajos.
Personas con discapacidad (24 CFR Parte 91.5)	Personas con discapacidad. Una persona que está determinada a: <ol style="list-style-type: none"> 1. Tener un impedimento físico, mental o emocional que: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se espera que sea de duración prolongada e indefinida. ▪ Impide sustancialmente su capacidad para vivir de forma independiente; y ▪ Es de tal naturaleza que la capacidad podría mejorarse mediante condiciones de vivienda más adecuadas; o 2. Tener una discapacidad del desarrollo, como se define en la sección 102 (7) de la Ley de Asistencia y Declaración de Derechos para Discapacidades del Desarrollo (42 USC 6001-6007); o 3. Ser el miembro sobreviviente o los miembros de cualquier familia que hubiera estado viviendo en una unidad asistida con el miembro fallecido de la familia que tenía una discapacidad al momento de su muerte.
Asistencia de Realojo rápido (24 CFR Parte 91.5)	La provisión de servicios de reubicación y estabilización de viviendas y asistencia de alquiler a corto y/o mediano plazo según sea necesario para ayudar a una persona o familia sin hogar a mudarse lo más rápido posible a una vivienda permanente y lograr la estabilidad en esa vivienda.
De Extremadamente Alto Costo para las	Un hogar que paga más del 50 por ciento de sus ingresos brutos mensuales por costos de vivienda, incluido el alquiler y los servicios

Duración:	Definición:
Familias	públicos pagados por el inquilino.
Sub-beneficiario	Una organización privada sin fines de lucro o una unidad del gobierno local general a la que un concesionario proporciona fondos para llevar a cabo las actividades admisibles bajo la subvención y que es responsable ante el concesionario por el uso de los fondos proporcionados.
Vivienda de Transición (24 CFR Parte 91.5)	Un proyecto que está diseñado para proporcionar vivienda y servicios de apoyo adecuados a personas sin hogar para facilitar el movimiento hacia una vida independiente dentro de los 24 meses o un período más largo aprobado por HUD. Para los propósitos del programa HOME, no existe un período de tiempo aprobado por HUD para pasar a una vida independiente.
Proveedor de servicios para víctimas (24 CFR Parte 91.5)	Una organización privada sin fines de lucro cuya misión principal es brindar servicios a víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. Este término incluye centros de crisis por violación, refugios para mujeres maltratadas, programas de vivienda de transición para casos de violencia doméstica y otros programas.

ANEXO B

Cumplimiento de las leyes, normas y reglamentos

La Ciudad cumplirá con las siguientes leyes, reglas y regulaciones aplicables a los programas de HUD:

1. Regulaciones del Programa de Asociaciones de Inversión HOME del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. En 24 CFR Parte 92.
2. 24 CFR Parte 1 y 6, Ley Pública 90-284, Ley de Vivienda Justa, las regulaciones emitidas después del Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y la Sección 109 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1975 que prohíbe la discriminación en los programas de HUD por motivos de sexo, raza, color, nacionalidad y religión, y administrar todos los programas y actividades de manera que promueva afirmativamente las políticas de la Ley de Vivienda Justa.
3. 24 CFR Parte 107 y 108, las regulaciones emitidas después de la Orden Ejecutiva 11063 y la Orden Ejecutiva 12892 que prohíbe la discriminación y promueve la igualdad de oportunidades en la vivienda.
4. 24 CFR Parte 24, las regulaciones que prohíben el uso de contratistas inhabilitados o suspendidos en proyectos con asistencia federal y requisitos de Lugar de trabajo libre de drogas; emitida de acuerdo con la Orden Ejecutiva 12459.
5. Título IV de la Ley de Reconciliación de Responsabilidad Personal y Oportunidades Laborales de 1996, con respecto a las restricciones de admisibilidad para ciertos extranjeros residentes.
6. 24 CFR Parte 58, las regulaciones que prescriben el procedimiento de Revisión Ambiental bajo la Ley de Política Ambiental Nacional de 1969.
7. 24 CFR Parte 7 y 41 CFR Parte 60, regulaciones sobre igualdad de oportunidades de empleo sin distinción de raza, color, religión, edad, nacionalidad y discapacidad en los contratos de construcción con asistencia federal.
8. 2 CFR Parte 200, Requisitos administrativos uniformes.
9. 24 CFR Parte 87 y Enmienda Byrd Anti-Lobbying (31 USC 1352), regulaciones para restricciones sobre lobby y certificaciones requeridas.
10. 36 CFR Parte 800, las regulaciones que describen los procedimientos para la protección de propiedades históricas y culturales.
11. Ley de Discriminación por Edad de 1975 (42 USC 6101), las regulaciones que prohíben la discriminación basada en la edad.
12. Capítulos 81 y 84, del Código de Seguridad y Salud; Título VIII, subtítulo D de la Ley Nacional Asequible Cranston-González de 1990, y 24 CFR Parte 50.
13. Ley de Aire Limpio (42 USC 7401) y la Ley Federal de Control de la Contaminación del Agua (33 USC 1251 et seq.), Regulaciones y disposiciones que requieren el cumplimiento de todas las normas, órdenes o regulaciones aplicables emitidas siguiendo la regla.

14. Ley Copeland “Anti-Soborno” (18 USC 874 y 40 USC 276c), las regulaciones sobre contratos de construcción o reparación adjudicados por sub-beneficiarios incluirán una disposición para el cumplimiento de la Ley Copeland “Anti-Soborno”.
15. Orden Ejecutiva 13170, regulaciones sobre el aumento de oportunidades y acceso para empresas desfavorecidas.
16. Requisitos de HUD, todos los demás informes, circulares y procedimientos requeridos cuando corresponda.
17. Ley Nacional de Vivienda Accesible (NAHA) PL 101-625.
18. Ley Nacional de Seguro contra Inundaciones de 1968, 24 CFR Parte 55 bajo la Orden Ejecutiva 11988, las regulaciones para proyectos propuestos y propiedades ubicadas en una llanura aluvial.
19. 2 CFR 200, reglamentos que identifican los principales costos federales.
20. 2 CFR Parte 200, reglamentos sobre auditorías anuales.
21. La Ley de Reducción de Peligros de Pintura Residencial a Base de Plomo de 1992, las regulaciones implementadas por 24 CFR Parte 35, Subparte B, impone ciertos requisitos sobre la divulgación de peligros de pintura a base de plomo.
22. La Sección 3 de la Ley de Desarrollo Urbano y de Vivienda de los Estados Unidos de 1968 proporciona oportunidades económicas para residentes locales de bajos y muy bajos ingresos en relación con proyectos asistidos.
23. Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, 24 CFR Parte 40 y 41, las regulaciones que establecen políticas y procedimientos para el cumplimiento de estándares y requisitos de accesibilidad para personas discapacitadas. La Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968 y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades proporcionan leyes adicionales sobre accesibilidad y derechos civiles para las personas con discapacidades.
24. Ley de Políticas Uniformes de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, políticas que prevén el desplazamiento, la asistencia para la reubicación y la adquisición de bienes inmuebles según se define en 42 USC 4601 (URA) (42 USC 4601), y las regulaciones de implementación emitidas por el Departamento de Transporte en 49 CFR parte 24 y sección 104 (d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (42 USC 5304 (d)).
25. Título IV de la Ley de Reconciliación de Responsabilidad Personal y Oportunidades Laborales de 1996.
26. 2 CFR 92.504 (a) y 2CFR 92.504 (d) (3) Transparencia administrativa y rendición de cuentas a través de monitoreo basado en riesgos para todas las actividades y proyectos financiados por HOME, incluidos los programas de monitoreo en el sitio y los protocolos de supervisión financiera para las propiedades de alquiler.
27. Protección de la Ley de Violencia contra la Mujer. Las regulaciones del programa establecidas en 24 CFR Parte 5, subparte L, se aplican a toda la asistencia de alquiler basada en el inquilino de HOME y la vivienda de alquiler asistida con fondos de HOME, como se complementa con la sección 24 CFR 92.359, y los requisitos allí impuestos.