

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de U.S.

HOJA DE INFORMACIÓN “Como esta Determinada su Renta”

Para la Vivienda Pública Y Programas de Vivienda Seleccionados por Vales

Oficina de Vivienda Pública e Indígena

Noviembre del 2002

Esta hoja informativa es una guía general para informar a la Agencia de Vivienda Pública (PHA) y HUD- para asistir a los residentes en las responsabilidades y derechos con respecto a la revelación y verificación de ingresos. Ya que algunos de los requisitos varían por programa, los residentes deben consultar con sus PHA para determinar las normas específicas que aplican.

¿Porqué es importante Determinar el Ingreso y los Pagos de la Familia Correctamente?

El Estudio del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano exhibe que muchas de las familias residentes pagan un monto de renta incorrecto. Las principales causas de este problema son:

- Bajos ingresos reportados por las familias residentes y
- PHA no otorgamientos de exclusiones y deducciones para las cuales las familias residentes están intituladas.

PHA y todos los residentes tienen una responsabilidad en garantizar que el pago de la familia sea el pago correcto. Pagando la cantidad correcta se elimina el fraude, el derroche, y abuso.

Responsabilidades del PHA

- Obtener información del ingreso exacto.
- Verificación del ingreso de los residentes.
- Asegurarse que los residentes reciban las exclusiones, deducciones para las cuales ellos están intitulados.
- Calcular exactamente los pagos de la familia.
- Recalcular los pagos de la familia cuando cambie la composición de la familia y los ingresos sean

reportados entre la desertificación anual (de acuerdo con las normas del PHA)

- En la vivienda pública se realiza un contrato con el inquilino.
- En el Programa de Vivienda de Selección por Vale, se provee una copia de contrato en el idioma requerido.
- Proveer al inquilino con una copia de PHA, determinación del ingreso y pago de la familia
- Proveer información sobre las políticas del PHA por solicitud.
- Notificar a los residentes de cualquier cambio en requisitos o practicas para reportar ingresos o determinar el pago de la familia
- Concluir con el arrendamiento por motivos de admisión por la ley federal.

Responsabilidades de los Residentes:

- Proveer información exacta sobre la composición de la familia.
- Reportar todos los ingresos durante la admisión y anualmente (o como requisito por las normas del PHA)
- Mantener copias de documentos, formas, y recibos las cuales documentan ingresos y gastos.
- Reportar los cambios en la composición familiar e ingresos entre la recertificación anual. (de acuerdo con las normas de Vivienda Pública y Vivienda de Selección por Vale PHA)
- Firmar consentimiento para verificación de ingresos y chequeo del record criminal.

¿Qué es el Ingreso Total?

Un ingreso de la familia antes de cualquier impuesto o deducción que haya sido tomado del ingreso.

¿Qué es un Ingreso Anual?

Ingreso total – Exclusiones de Ingresos = Ingreso Anual

¿Qué es el Ajuste de Ingreso?

Ingreso anual – Deducciones de Ingreso admisibles = Ajuste de Ingresos

Intereses, dividendos, y otros ingresos netos de

Pagos Familiares (Pago Total del Inquilino)

La cantidad de renta de una familia pagará la más alta de las siguientes cantidades:

- 30% del ajuste mensual del ingreso de la familia
- 10% del ingreso mensual de la familia
- Renta de Asistencia Social (en el Estado donde es aplicable)
- Renta mínima (\$0 - \$50 fijada por el PHA)

Ingreso de cada Año.

Si esto no es factible para anticipar el nivel de ingreso sobre los 12 períodos del mes (como en el caso de ingreso temporero o cíclico), o el PHA cree que el ingreso pasado es el mejor indicativo disponible del ingreso que se obtendrá.

¿Qué es lo que se toma en cuenta como Ingreso Anual para la Calculación del Pago de la Familia?

El Ingreso Anual significa todas las cantidades monetarias o no, las cuales son:

- Recurrir en beneficio del líder de la familia de la casa o esposos (aunque este ausente temporalmente) o a cualquier otro miembro de la familia; o
- Estar anticipado para recibir de una fuente, fuera de la familia durante el periodo de los 12 meses seguido de la admisión o re-reexaminación anual en la fecha vigente; y
- Las cuales no son excluidos específicamente.
- También el ingreso anual significa las cantidades derivadas (durante el período de 12 meses) de los bienes para los cuales cualquier miembro de la familia tiene acceso.

El Ingreso Anual Incluido, pero no limitado a:

- La cantidad total, antes de cualquier deducción de la planilla de pagos del sueldo y salarios, horas extras, comisiones, honorarios, propinas, bonos y otras compensaciones por servicios personales.
- El Ingreso neto de la operación de un negocio o profesión. Gastos por expansión del negocio o amortización de deudas de capital, estas no deben ser usadas como deducciones para determinar el ingreso neto. Un estipendio por depreciación de bienes usados en un negocio o profesión pueden ser deducidos, basados sobre el plazo de la depreciación como fue proveído en las regulaciones del Internal Revenue Service. Cualquier retiro de efectivo o bienes de operación de un negocio o profesión serán incluidos en los ingresos, excepto para el área de retiro que es reembolso de efectivo o bienes invertidos en las operaciones por la familia.

- Cualquier clase de propiedad real o personal. Gastos de amortización de deudas de capital no deben ser usados como deducciones en la determinación del ingreso neto. Un estipendio por depreciación es permitido solamente como autorización en la sección de arriba. Cualquier retiro de efectivo o bienes de una inversión serán incluidos en los ingresos, excepto para el área de retiro que es reembolso de efectivo o bienes invertidos por la familia. En donde la familia tiene bienes familiares netos que exceden de \$5,000 por ingreso anual, debe ser incluido el más alto ingreso actual derivado de todos los bienes netos de la familia o un porcentaje del valor de tales bienes basados en los intereses de las cuentas de ahorro corriente del libro pasado, como esta determinado por HUD.
- La cantidad total del periodo de la cantidad recibida del Seguro Social, renta vitalicia, seguros, fondos de retiro, pensiones, incapacidad, los beneficios por muerte, y otros tipos de recibos periódicos similares, incluyendo un conjunto de la suma de la cantidad o cantidad mensual esperada por la demora inicial de un periodo de pago.
- Pagos de sueldos de un lugar, tales como desempleo y compensaciones por incapacidad, compensación de trabajo, pago por servicios de ayuda.
- Asistencia Social. Si la ayuda de asistencia social incluye una cantidad de pago mensual específicamente designada para el refugio y las utilidades que están sujetas a ajustes por la ayuda que da la agencia de Asistencia Social, de acuerdo con el costo actual del refugio y las utilidades, la cantidad de ingreso de ayuda de asistencia social para ser incluida como ingreso debe consistir de: (i) la cantidad del estipendio o dinero obtenido exclusivo de la cantidad asignada específicamente para el refugio o utilidades; más (ii) la cantidad máxima de ayuda que la agencia de Bienestar Social puede conceder a la familia para el refugio y las utilidades
- Estipendios periódicos y determinables, tales como pensión por divorcio y pagos de apoyo de donaciones de organizaciones o de personas que no residen en la vivienda.
- Todos los pagos regulares, pago especial y estipendios de un miembro de las Fuerzas Armadas.
- Incremento de sueldos y resultado de beneficios para cualquier miembro de la familia de la

Los Ingresos Anuales no Incluyen los siguiente:

- Ingresos por trabajo de un niño (incluyendo niños adoptados) menores de 18 años de edad.
- Pagos recibidos por el cuidado de los niños adoptados o adopción de adultos (usualmente personas con incapacidades, no relacionados por la familia del inquilino, quien es incapaz de vivir solo)
- El conjunto de la suma adicional de los bienes de la familia, tales como herencias, pago de seguros (incluyendo pagos de seguro por salud y accidente y compensaciones de trabajo), ganancias de capital y convenio personal o por pérdidas de propiedad.
- Cantidades recibidas por la familia, que son específicamente para o en reembolso de, el costo de gastos médicos por cualquier miembro de la familia.
- Ingreso de asistencia para residencia, como es definido en §5,403
- La cantidad total de la asistencia financiera por estudio pagado directamente al estudiante o a la institución educativa.
- El pago especial al miembro de familia sirviendo en la Fuerza Armada quien esta expuesto al ataque del enemigo.
- Cantidades recibidas bajo programas de entrenamiento con fondos del HUD.
- Cantidades recibidas por una persona discapacitada que no se les presta atención por un tiempo limitado con propósitos de elegibilidad de Ingresos por Seguro Suplemental y beneficios por que ellos son rechazados bajo el uso de un Plan para Llegar a ser independientes (PASS);
- Las cantidades recibidas por un participante en otro programa de asistencia pública la cual son específicamente para o reembolso de gastos incurridos (equipo especial, ropa, transportación, cuidado para niños, etc.) y la cual son hechos exclusivamente para permitir la participación en un programa especial.
- Cantidades recibidas bajo un estipendio por servicios de un residente. Un estipendio por servicios de un residente es una modesta cantidad (que no excede de \$200 por mes) recibido por un residente por desempeñar un servicio para el PHA o propietario, sobre las bases de un tiempo parcial, que incrementa la calidad de vida en el desarrollo. Tales servicios pueden incluir, pero no son limitados a patrullero de incendio, vigilante de residencia, mantenimiento del césped, coordinación de iniciativas de los residentes, y sirviendo como un miembro del Consejo de gobierno del PHA. Ningún residente puede recibir más que uno de los tales estipendios al mismo tiempo.
- Pagos a voluntarios bajo la Ley de 1973 de Servicios Domésticos Voluntarios.

participación en la calidad de programas de entrenamiento Estatales o locales para los empleados (incluyendo programas de entrenamiento no afiliados con un gobierno local) y entrenamiento de un miembro de familia como personal gerente de residencia. Las cantidades excluidas por esta provisión deben ser proveídas bajo programas de entrenamiento de trabajo con metas claramente definidas y objetivas, y son excluidas solamente por el periodo durante la cual el miembro de familia participa en el programa de entrenamiento de trabajo.

- Ingreso temporal, no periódico o esporádico. (Incluyendo regalos)
- Indemnización de pagos hechos por un gobierno extranjero según la demanda archivada bajo las leyes del gobierno para las personas quienes fueron perseguidos durante la era Nazi.
- Salarios en exceso de \$480 por cada estudiante a tiempo completo de 18 años de edad o mayor (excluyendo el líder de casa y esposo)
- Pagos de asistencia por adopción que exceden del \$480 por niño adoptado.
- Cantidades periódicas postergadas de beneficios de seguridad suplemental que son recibidos en una cantidad total o en cantidades totales mensuales en el futuro.
- Cantidades recibidas por la familia en forma de reembolso o descuento bajo la ley del Estado y Local por impuestos pagados sobre la propiedad en la unidad de residencia.
- Cantidades pagadas por una agencia del Estado a una familia con un miembro quien esta desarrollando una incapacidad y esta viviendo en casa para compensación del costo de servicios y equipo necesitado para mantener en casa al miembro de familia con discapacidad; o
- Cantidades especialmente excluida por cualquier otro estatuto Federal de consideración con el ingreso par propósitos de determinación de elegibilidad o beneficios bajo una categoría de programa de asistencia que incluye asistencia bajo cualquier programa para la cual las exclusiones son presentadas.

Otras Exclusiones de Ingreso

Exclusiones de Ingreso Federalmente Mandatarias
Las Siguietes exclusiones establecidas por la ley que aplica a HUD de Asistencia y otros programas del gobierno.

- El valor de la proporción proveída bajo la ley de 1997 de las Estampillas de Alimento.

de espina dorsal bífida quien es el niño de un Veterano de Vietnam.

- Pagos recibidos bajo la Ley de Convenio de Reclamos de los Nativos de Alaska (efectivo incluyendo dividendos de efectivos sobre acciones recibidas de una Corporación Nativa y sobre bonos recibidos de una Corporación Nativa para el área que no esta agregada en el exceso de \$2,000 por individuo por año)
- Ingreso derivado de cierto submargen de tierra de los Estados Unidos que es sostenido en custodia por ciertas tribus Indígenas.
- Ingreso del Programa de Asistencia para la Energía de Casa.
- Pagos recibidos bajo programas fundados bajo la Ley de la Asociación de Entrenamiento de Trabajo (Ley de 1998 de las Inversiones de Trabajo)
- Ingresos derivados de la disposición de fondos para Grand River Band de Indígenas Ottawan. Los primeros \$2,000 por capital compartidos recibidos de fondos otorgados determinados por la Comisión de Demandas de los Indígenas o de la Corte de Demandas de U.S. los intereses de Indígenas individuales en la seguridad o restricción de tierras, incluyendo los primeros \$2,000 por año de ingreso recibido por Indígenas individuales de los fondos derivados de los interés sostenidos en custodia o tierras restringidas.
- Las cantidades de becas fundadas bajo el Titulo IV de la ley de 1965 de la Educación Superior (incluyendo programa de Estudio Federal de Trabajo o Departamento de Actividades de los Indígenas (BIA) Programas de Asistencia para Estudiantes.
- Pagos recibidos de programas fundados bajo Titulo V de la ley de 1985 de los Ancianos Americanos.
- Pagos recibidos en o después del 1° de Enero de 1989 de los Fondos Representados por Acuerdo Naranja o Cualquier otro fondo establecido según el acuerdo de la deuda del medio de Re-producción.
- Pagos recibidos bajo la ley de 1980 de la Petición de los Acuerdos de los Indígenas de Maine.
- El valor de cuidado de niños proveído o convenido bajo la ley de 1990 del Cuidado Infantil y re-esfuerzo de impuestos de Fondos del Desarrollo.
- Salario de impuestos sobre los ingresos (EITC) pagos de devoluciones recibidas en o después del 1° de Enero de 1991.
- Pagos por la Comisión de Deudas de los Indígenas para la Confederación de Tribus y Agrupaciones de los Indígenas Yakima en la Nación o la Tribu Apache de la Reservación Mezcalero.
- Estipendios, salarios y pagos para los participantes de los Cuerpos de Ameri bajo la ley de 1990 de Servicio Nacional y de la Comunidad.
- Cualquier estipendio pagado para un niño sufriendo

Deducciones Obligatorias:

- Cualquier cantidad de compensación por victima por crimen bajo la ley de los Victimados de Crimen.
- Estipendios, salarios y pagos a participantes individuales en programas bajo la ley de 1998 de Inversión de los trabajadores.

Salario de Ingreso Anulado por determinados Residentes de Vivienda Publica y Vivienda Seleccionada por Vale para Miembros de Familia con discapacidades.

Determinadas cantidades no serán contadas en la determinación de una calificación de la renta de familia por un periodo de tiempo especifico. Una familia que califica es una cuyo ingreso anual incrementa como un resultado de:

- Empleo de un miembro de familia quien estuvo desempleado por al menos 12 meses antes de ser empleado.
- Nuevo o salario incrementado durante la participación en una economía independiente u otro programa de entrenamiento de trabajo.
- Nuevo o salario incrementado durante o dentro de 6 meses después de estar recibiendo Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF)

Durante los primeros 12 meses después de que un miembro de familia ha calificado por estar trabajando, 100 por ciento del aumento incrementa para que el ingreso del miembro de familia sea anulado. El aumento incrementado es la cantidad de ingreso por salario que excede a los ingresos de miembros de familia previo al empezar a trabajar.

En el segundo periodo acumulativo de 12 meses después de la fecha del primer empleo, el 50 por ciento del aumento incrementado en el ingreso es anulado.

El total del tiempo del beneficio es limitado para un periodo de 48 meses.

NOTA: Para Vivienda Publica solamente, PHA puede ofrecer cuenta de Ahorro Individual establecida (ISA) para familias elegibles en lugar del salario de ingreso anulado. Si es ofrecido. La familia hace la decisión sea que participe o no.

¿Cuáles son las deducciones de los Ingresos?

Las deducciones son cantidades que son substraídas de un ingreso anual de la familia para producir los Ajustes de Ingreso. Hay dos tipos de deducciones: obligatoria y permisiva.

Familia.

- Las normas del PHA para determinar cuando el

- \$480 por cada miembro de la familia (excluyendo el líder de la casa o esposo) quien es menos de 18 años de edad o quien es un estudiante o persona con discapacidad.
- \$400 por cualquier anciano de la familia o discapacitado.
- La suma de las siguientes áreas que exceden del 3% del ingreso familia anual:
 - Gastos médicos no reembolsados por cualquier anciano de la familia o discapacitado.
 - Razonable asistencia de cuidado no reembolsado y gastos por aparatos para auxiliar al miembro/s discapacitado/s que permiten a los miembros de la familia para trabajar. Esta deducción no puede exceder del ingreso recibido.
- Cualquier gasto razonable por cuidado de niño (niños menores de 13 años de edad) que sea necesario para permitir a un miembro de la familia para ser empleado o para la educación de el o ella.

Deducciones Permisivas (Vivienda Pública Solamente)

PHA puede establecer otras deducciones como ellas desean pero deben entender que HUD no provee ninguna operación de subsidio adicional y de PHA debe ser establecido en una norma escrita para las deducciones.

Otras Cláusulas:

Exención de pruebas: PHA debe postergar requerimientos mínimos mensuales de renta para cualquier familia imposibilitada para pagar la deuda por dificultad financiera como esta descrito en las normas escritas del PHA.

HUD ha especificado algunas circunstancias que podrían constituir dificultades, las cuales son:

- Cambio de renta fija por renta basada en el ingreso por dificultades para pagar.
- Una familia que esta pagando una renta fija puede en cualquier momento solicitar un cambio para pagos de renta basado en el ingreso (antes de la próxima opción anual para seleccionar el tipo de renta) si la familia esta imposibilitada para pagar renta fija por la dificultad financiera. El PHA debe adoptar normas escritas para determinar cuando pagar la renta fija de la familia que esta en dificultad financiera.
- Si el PHA determina que la familiar esta imposibilitada para pagar la renta fija debido a la dificultad financiera, el PHA inmediatamente debe permitir la solicitud de cambio de renta basado en el ingreso. El PHA debe hacer la determinación dentro de un tiempo razonable después de la solicitud de la

Materiales de Referencia:

pago de una renta fija es por una dificultad financiera, deben proveer las siguientes situaciones que incluyan la dificultad financiera.

- La familia ha experimentado una reducción de ingreso por que las circunstancias de cambio incluyen perdida o reducción de empleo, muerte en la familia, o reducción en o perdida de sueldo u otra asistencia.
- La familia ha experimentado un incremento en los gastos, por circunstancias de cambios por costos médicos, cuidado de niño, transportación, educación, o asunto similar; y
- Así como otras situaciones determinadas por el PHA para ser apropiadas.

Máxima Capacidad de Renta Inicial (Vivienda Seleccionadas por Vales Solamente)

La parte que corresponde a la familia no debe exceder del 40% del ingreso de ajuste mensual de la familia, cuando la familia se ha movido inicialmente o firmado el primer contrato de asistencia por una unidad. La máxima capacidad de Renta Inicial Aplica solamente cuando la suma total de la renta por la unidad seleccionada excede del estándar aplicable al pago.

Renta Fija (Vivienda Publica Solamente)

Aualmente en la re-certificación delas familias debe estar ofrecida una selección de una renta fija o renta basada en el ingreso. Si la familia elige pagar una renta fija PHA puede (si es decidido) re-certificar el ingreso de la familia como infrecuente cada tres años (3) en vez de anualmente. La composición de la familia debe ser re-cerificada anualmente. La renta fija esta basada en el costo de renta del mercado en comparación con la unidad en la renta privada sin ayuda, y estos cambios no incrementarán o reducirán aunque ocurran cambios en el ingreso. Una familia puede solicitar un cambio para una renta basado en el ingreso en cualquier momento por una dificultad financiera.

Sanciones por la Asistencia Social: Si la Agencia de Asistencia Social reduce los pagos de asistencia por fraude de un miembro de la familia en conexión con el programa de asistencia social o no hay acatamiento con individualidad económica requerida, el PHA debe todavía incluir la cantidad de la reducción en el Ingreso Anual que es usado para calcular los pagos totales del inquilino.

Legislación:

- La ley de 1937 de la Vivienda de los Estados
- Unidos 42 USC 1437 etcétera, como una reforma.

Regulaciones:

- Requerimientos Generales del Programa HUD; Documentos de renuncia 24 CFR parte 5
- Admisiones para la ocupación de la Vivienda Pública 24 CFR parte 960
- Sección 8 – Asistencia basada en los Inquilinos: Programa de Vivienda Seleccionada por Vale, 24 CFR Parte 982.
- Determinando el Ajuste de Ingreso en Programas Sirviendo Personas con Incapacidades: Requerimientos Obligatorios por Deducciones por Gastos Determinados; y Anulados por Salario de Ingreso, 66 FR 6218 emitido el 19 de Enero del 2001; 24 CFR partes 5, 92 etc. (efectivo el 20 de Abril del 2001)

Avisos:

- “Exclusiones de Ingresos Federales Obligatorios” Notificación 66 FR 4669, el 20 de Abril del 2001.
- “Mejoramiento de Integridad de Ingreso en la Vivienda Pública y de Asistencia”. Notificación PIH 2001 – 15 emitido el 2 de Mayo del 2001
- Frecuentemente Haciendo Preguntas acerca de la Admisión y Reglas de Ocupación:
- http://www.hud.gov/offices/pih/phr/about/ao_fag2.cfm #2C

Para Información Adicional:

Comuníquese a su área de Autoridad de Vivienda Pública (PHA) Además, usted puede encontrar información acerca de los programas de HUD en la pagina electrónica HUD en <http://www.hud.gov> o llame al Centro de Recursos de Información de Vivienda Pública para Indígena al 1800-955-2232.