

SECCIÓN 16 - MUDANZAS CON ASISTENCIA CONTINUA/PORTABILIDAD

DESCRIPCIÓN GENERAL

Las regulaciones de HUD permiten que las familias se muden con asistencia continua a otra unidad dentro de la jurisdicción del HHA, o a una unidad fuera de la jurisdicción de la HHA bajo los procedimientos de portabilidad. Las regulaciones también permiten a la Autoridad la facultad de formular políticas, que definen las limitaciones o restricciones sobre movimientos. Esta sección define los procedimientos para los movimientos, tanto dentro como fuera de la jurisdicción de la HHA, y las políticas de restricción y limitaciones en los movimientos.

A. Mudanzas Admisibles

Una familia puede pasar a una nueva unidad con asistencia continua si:

El contrato de arrendamiento asistida por la antigua unidad ha terminado porque la HHA ha rescindido el contrato de HAP por incumplimiento del propietario, o el contrato de arrendamiento fue rescindido de mutuo acuerdo entre el propietario y la familia.

El propietario ha dado a la familia un aviso de desalojo, o ha iniciado una acción para desalojar al inquilino, o ha obtenido una sentencia judicial u otro proceso que permite al propietario para desalojar a la familia (a menos que se dará por terminada la asistencia a la familia).

La familia ha dado la debida notificación de terminación del contrato (y si la familia tiene derecho a terminar el contrato con un preaviso al propietario).

La familia es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo o acoso, con el fin de proteger la salud o seguridad de una persona que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo o acoso y que razonablemente cree que él o ella era inminentemente amenazada por un daño de más violencia si él o ella permaneció en la unidad de vivienda asistida y ha cumplido con todas las demás obligaciones del Programa de Vales de Vivienda de la Sección 8 y esta Sección del Plan Administrativo de Portabilidad.

B. Restricciones Sobre Mudanzas

Las familias no se les permite mudarse más de una vez por año natural. La HHA negará el permiso para la mudanza si la familia se ha mudado o haya expedido un vale en los últimos doce meses.

El HHA negará el permiso para mudarse, si no hay fondos suficientes para la asistencia continuada.

De acuerdo con 24 CFR 982.314 (e) (1), la HHA puede negar el permiso para mudar si el HHA no tiene suficientes fondos para un aumento de la ayuda. La HHA tiene la autoridad para negar la petición a una familia para mudarse bajo los procedimientos de portabilidad a una unidad en otra jurisdicción que requeriría que la HHA pague un costo mayor de subsidio para la asistencia de la misma familia si la HHA determina que no tiene fondos suficientes disponibles en el presupuesto para acomodar la mudanza y la autoridad receptora no absorba la familia en su programa.

La HHA también puede negar el permiso para mudar si:

La familia ha violado una obligación familiar.

La familia debe la HHA, o dinero al propietario actual.

La HHA puede hacer excepciones a estas restricciones si hay una razón de emergencia para el traslado durante el cual el participante no tiene control o cuando sea necesario para hacer los ajustes razonables para un participante con una discapacidad.

C. Procedimientos para Mudanzas ***Emisión de Bono***

Sin perjuicio de las restricciones a mudanzas, si la familia no ha sido recertificado dentro de los últimos 120 días, la HA emitirá el bono para la mudanza después de llevar a cabo la renovación de la certificación.

Las familias que son elegibles para mudarse, se les entregará un vale si el inquilino ha suministrado la HHA con una copia de la intención de pasar aviso al propietario o una recesión mutua firmado por el arrendador. Si la verificación está pendiente, un vale puede ser emitido para dar tiempo a la familia para llevar a cabo su búsqueda de una nueva unidad. El término del Bono será de acuerdo con la política de HHA que se detalla en este plan. La fecha de emisión del Bono será la primera de cualquiera de:

1) La fecha de cancelación del contrato anterior de la familia; o

2) La fecha en que la familia se mudó de su unidad anterior.

Si la familia no encuentra una nueva unidad, pueden permanecer en la unidad actual, siempre y cuando que lo permite el propietario.

Requisitos de Notificación

Sesiones de información enfatizan la responsabilidad de la familia para dar el aviso adecuado, por escrito, al propietario y a la Autoridad de cualquier intención de mudarse.

La familia debe dar al propietario 30 días de aviso por escrito con la intención de desalojar como se especifica en el contrato de arrendamiento y debe dar una copia a la HHA simultáneamente.

Si el inquilino está bajo un contrato de arrendamiento, y debe romper el contrato de arrendamiento con el fin de mudarse, el inquilino y el propietario debe llenar el Formulario de Rescisión Mutua de la HHA firmado por el propietario y el inquilino. El arrendatario será el único responsable de las posibles penalizaciones / cargos que el propietario podrá cobrar a fin de romper el contrato de arrendamiento.

Para unidades bajo un contrato de Certificado HAP efectiva antes del 2 de octubre de 1995, si la familia desocupa la unidad sin la debida notificación por escrito al propietario, la familia será responsable por cualquier pérdida a la HHA por dejar la unidad vacante.

Momento de cambio de contrato

Una mudanza dentro del mismo edificio o proyecto, o entre edificios de la propiedad del mismo dueño, será procesado como cualquier otr mudanza, excepto que no habrá *ninguna asistencia superpuesta*.

En una mudanza, la asistencia se detiene con la antigua unidad al final del mes en el que el inquilino lo dejó de ocupar. La asistencia se iniciará en la nueva unidad en la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento y el contrato. Pagos de asistencia pueden superponerse en el mes en el que la familia se muda.

D. Portabilidad saliente

Dentro de las limitaciones de la normativa y esta política, una familia participante tiene el derecho de recibir ayuda de vales basado-en-inquilinos para arrendar una unidad fuera de la jurisdicción de la HHA, en cualquier lugar de los Estados Unidos, en la jurisdicción de una Autoridad de Vivienda con un programa basado-en-inquilino. Cuando una familia solicita que se muden fuera de la jurisdicción de la HHA, la solicitud debe ser por escrito y especificar el área a la que la familia quiere mudarse.

El inquilino debe proporcionar el nombre y la dirección postal de la Autoridad de la Vivienda que recibe.

Si hay más de una Autoridad de Vivienda en la zona en la que la familia ha seleccionado una unidad, la HHA elegirá la Autoridad de Vivienda que recibe.

Restricciones a la Portabilidad Los solicitantes

Si ni la cabeza ni cónyuge tienen un domicilio (residencia legal) en la jurisdicción de la HHA en la fecha de su solicitud inicial de ayuda, la familia no se le permitirá ejercer la portabilidad con la emisión inicial de un bono, a menos que la HHA aprueba tal mudanza. [Nota: domicilio legal es definido por el gobierno local].

Para una familia con portabilidad que no se le ha concedido la ayuda en el programa basado-en-inquilinos de la autoridad de la vivienda, la autoridad de vivienda debe determinar si la familia es elegible para la admisión bajo el programa de la autoridad de vivienda que recibe.

Tras la emisión inicial de un bono, la familia debe ser elegible bajo los límites de ingresos de la HHA que recibe durante el período inicial de 12 meses después de la admisión al programa.

Participantes

Después de que un solicitante haya arrendado en la jurisdicción de la agencia inicial de vivienda, no pueden ejercer la portabilidad durante el primer año de ocupancia asistida, excepto en las siguientes circunstancias.

Cuando dicha solicitud es para dar cabida a una persona con discapacidad (verificación de la necesidad de un acomodo es requerido)

La HHA recibidora y la inicial se comprometen a permitir la mudanza.

La decisión de la familia se relaciona con una oportunidad para la educación, capacitación para el trabajo o empleo.

La HHA no permitirá a las familias ejercer la portabilidad:

Si la familia está en violación de una obligación familiar.

Si la familia debe dinero a la HHA o el propietario actual.

Si la familia se ha mudado de su unidad asistida en violación del contrato de arrendamiento.

E. Portabilidad Entrante *Absorción o Administración*

La HHA aceptará una familia con un Bono válido de otra jurisdicción y administrar o absorber el vale. En caso de administrar, se le emitirá a la familia un vale "portable" por la HHA. El plazo del bono no expirará antes de la fecha de vencimiento de cualquier bono inicial por la autoridad de vivienda. La familia debe presentar una solicitud de autorización de arrendamiento para una unidad elegible a la autoridad de vivienda que recibe durante la vigencia del vale a la autoridad de vivienda que recibe (HHA). La autoridad de vivienda que recibe (HHA) podrá conceder prórrogas de conformidad con este Plan Administrativo sin embargo, si la familia no decide arrendar en la jurisdicción de la HHA, deben ponerse en contacto con la autoridad de vivienda inicial para solicitar una prórroga.

La HHA puede absorber vales si tal absorción no supera el 100% de los hogares que reciben asistencia.

Cuando la HHA no absorbe el vale de entrada, administrará el vale inicial de la autoridad de vivienda y las políticas de la autoridad de vivienda que recibe prevalecerá.

Para la admisión al programa la familia debe ser elegible bajo los límites de ingresos y cumplir con los criterios de selección de la HHA en la zona donde la familia arrienda inicialmente una unidad con ayuda bajo el programa.

La autoridad de la vivienda que recibe (HHA) no vuelve a determinar la elegibilidad para una familia portable que ya estaba recibiendo asistencia en el programa inicial de basado-en-inquilino de Sección 8 de la Autoridad de la Vivienda.

La HHA emitirá un "Vale de Portabilidad", según sus propias normas en materia de subvenciones. Si la familia tuviera un cambio en la composición de la familia que cambiaría el tamaño del Vale, la HHA cambiara el vale con el tamaño adecuado de acuerdo con sus propias normas en materia de subvenciones.

Ingresos y Pago Total del Inquilino de Portables Entrantes

Siendo la autoridad que recibe, la HHA llevará a cabo una entrevista de recertificación, pero sólo verificar la información proporcionada si los documentos faltan o son más de 120 días de edad, cualquiera que sea aplicable, o se ha producido un cambio en las circunstancias de la familia, o cuando se haya discrepancias en los documentos.

Si la HHA lleva a cabo una recertificación de la familia no causara un retraso en la emisión de un bono.

Si este es el primer contrato de arrendamiento de la familia en el marco del programa de vales de elección de vivienda, la autoridad inicial de vivienda debe comparar también los ingresos de la familia a la renta aplicable (normalmente el límite de ingresos-bajos) para la comunidad en la que la familia quiere mudarse y determinar si la familia podrá arrendar en esa jurisdicción.

Si el ingreso de la familia es tal que la cantidad \$0 de subvención se determina antes de arrendar en la jurisdicción de la HHA, la HHA negará a firmar un contrato en nombre de la familia con \$0 de Asistencia.

Solicitudes de Aprobación de Inquilinato

Una reunión informativa será obligatoria para todas las familias de portabilidad.

Cuando la familia presenta un RTA, se procesará con las políticas de la HHA. Si la familia no presente una solicitud de autorización de arrendamiento o no ejecuta un contrato de arrendamiento, la autoridad inicial de vivienda será notificada dentro de 180 días por la HHA.

Si la familia arrienda con éxito, la HHA notificará a la autoridad inicial de vivienda dentro de 30 días, y el proceso de facturación comenzará.

La HHA notificará la autoridad de vivienda inicial si la familia no presenta una solicitud de aprobación de la tenencia para una unidad elegible dentro del plazo del bono.

Si la HHA niega asistencia a la familia, la HHA notificará a la autoridad inicial de vivienda dentro de 30 días y se le ofrecerá a la familia una revisión o audiencia.

La HHA notificará a la familia de su responsabilidad de ponerse en contacto con la autoridad inicial de vivienda si la familia desea desplazarse fuera de la jurisdicción de la HHA continuando con la portabilidad.

Funciones Ordinarios del Programa

La HHA realizará todas las funciones del programa de aplicación del programa de asistencia para inquilinos, tales como:

Nuevos exámenes anuales de ingresos de la familia y de la composición;

Inspección anual de la unidad; y

Exámenes provisionales cuando solicitado o se consideren necesarias en el HHA

Terminaciones

La HHA notificará a la autoridad de vivienda inicial por escrito de cualquier terminación de la asistencia dentro de los 30 días siguientes a la terminación. Si se requiere una audiencia informal y solicitado por la familia, la HHA, utilizando los procedimientos de audiencia regulares incluidas en este plan llevará a cabo la audiencia. Una copia de la decisión de la audiencia se presenta a la autoridad inicial de la vivienda.

La autoridad de vivienda inicial será encargada de percibir las cantidades adeudadas por la familia de los siniestros pagados y para el seguimiento de la devolución. Si la autoridad de la vivienda inicial notifica la HHA que la familia se encuentra en mora o la familia se ha negado a firmar un acuerdo de pago, la HHA terminará la asistencia a la familia.

Documentos Necesarios

Siendo la autoridad de la vivienda (HHA) recibidora requerirá los documentos que se indican en el formulario de facturación de portabilidad de HUD de la autoridad de la vivienda inicial.

Procedimientos de Facturación

Como autoridad de la vivienda recibidora, la HHA facturará mensualmente a la autoridad de vivienda inicial los pagos de ayuda de vivienda. El ciclo de facturación para otras cantidades, incluidos los honorarios administrativos y reclamaciones especiales será mensual, a menos que sea solicitado por la autoridad de la vivienda inicial.

La HHA facturará el 100% del pago de asistencia de la vivienda, 100% de las solicitudes especiales y el 80% de la tasa administrativa (a la tasa de la HHA inicial) para cada bono de "portabilidad" arrendado a partir del primer día del mes.

La HHA notificará a la autoridad de la vivienda inicial de cambios en las cantidades del subsidio y esperará que la autoridad de vivienda inicial notifique a la HHA de los cambios en la cantidad de la cuota administrativa a facturar.

De conformidad con 24CFR 982.314 (e) (1), la HHA puede negar el permiso para la mudanza si la HHA no tiene suficientes fondos para un aumento de la ayuda. La HHA tiene la autoridad para negar la petición de una familia a moverse bajo los procedimientos de portabilidad a una unidad en otra jurisdicción que requeriría la HHA pagar un costo mayor de subsidio para la asistencia a la misma familia si la HHA determina que no tiene suficientes fondos disponibles para el presupuesto para acomodar la mudanza y la autoridad receptora no absorbe la familia en su programa.