

## **Resumen Ejecutivo del Plan de la Agencia (PHA) para los Años Fiscales 2024-2029**

El Plan de la Agencia identifica las metas para los próximos cinco años, las principales normas del programa y los recursos financieros para los programas de vivienda pública y de inquilinos de la Sección 8 de Los Angeles County Development Authority (LACDA). Asimismo, el Plan de la Agencia actualiza la información sobre las necesidades de vivienda, las estrategias de vivienda y otros datos sobre programas y gestión.

En el Plan de la Agencia se incluyen los siguientes anexos: la Política de Admisión y Ocupación Permanente (ACOP, por sus siglas en inglés) para el Programa de Vivienda Pública y el Plan Administrativo para el Programa de Inquilinos de la Sección 8.

### **Calendario del Plan Anual**

- La LACDA debe proporcionar un borrador del Plan de la Agencia para la revisión y los comentarios del público durante 45 días: del 22 de diciembre de 2023 al 5 de febrero de 2024.
- Se toman los comentarios del público, se registran y se consideran en el desarrollo del Plan de la Agencia.
- La aprobación del Comité Asesor de Vivienda es el 20 de marzo de 2024.
- La audiencia pública y aprobación de la Junta de Comisionados es el 9 de abril de 2024.
- El Plan Anual debe enviarse al HUD antes del 17 de abril de 2024.
- Aprobación del HUD 75 días después de la presentación.
- Plan de la Agencia en vigor a partir del 1 de julio de 2024.

El ACOP y el Plan Administrativo incluyen cambios de redacción que son estatutarios, reglamentarios o que aclaran las normas existentes. Asimismo, la LACDA presenta la última actualización anual del Plan de la Agencia para el Año Fiscal 2020-2024 y propone los siguientes cambios importantes en los Programas de Vivienda Pública y de Inquilinos de la Sección 8 para el Año Fiscal 2024-2025.

---

### **Política de Admisión y Ocupación Permanente (ACOP, por sus siglas en inglés) y Políticas Propuestas del Plan Administrativo**

A continuación se presentan los principales cambios normativos conjuntos propuestos para los programas de Vivienda Pública y de ayuda al alquiler para inquilinos de la Sección 8. Estos cambios normativos se están implementando como resultado de la Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización de 2016 (HOTMA, por sus siglas en inglés) y los Estándares Nacionales para la Inspección Física de Bienes Inmuebles (NSPIRE, por sus siglas en inglés).

## **1. Limitación del Patrimonio Neto para Nuevas Admisiones que Superen los \$100,000**

Actualmente, la LACDA no tiene restricciones con respecto a las limitaciones de activos netos familiares para nuevas admisiones al programa.

Cuando el U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) implemente la HOTMA, la LACDA modificará sus políticas para cumplir con las restricciones obligatorias basadas en los activos netos.

La LACDA rechazará la admisión de una familia solicitante por las siguientes razones:

- Activos netos de la familia superiores a \$100,000. Este monto está sujeto al ajuste anual por inflación del HUD de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés); y/o
- La familia tiene un interés actual en la propiedad, un derecho legal a residir en ella y la autoridad legal para vender la propiedad inmobiliaria apta para ser ocupada por la familia como residencia.

La LACDA no tiene autoridad para establecer una política discrecional en virtud de esta norma.

## **2. Limitación del Patrimonio Neto para Familias Existentes que Superen los \$100,000**

Actualmente, la LACDA no tiene restricciones con respecto a las limitaciones de los activos netos de las familias participantes existentes.

De acuerdo con el HUD, la LACDA iniciará el desalojo (Vivienda Pública) o la terminación (Sección 8) de la ayuda de una familia a más tardar seis meses después de la fecha efectiva de una re-evaluación anual o provisional de acuerdo con el HUD por las siguientes razones:

- Activos netos de la familia superiores a \$100,000. Este monto está sujeto al ajuste anual por inflación del HUD conforme al CPI; y/o
- La familia tiene un interés actual en la propiedad, un derecho legal a residir en ella y la autoridad legal para vender la propiedad inmobiliaria apta para ser ocupada por la familia como residencia.

Conforme a lo exigido por el HUD, la LACDA brindará a las familias afectadas la oportunidad de superar las limitaciones de activos desde la fecha de entrada en vigor de la re-evaluación anual o intermedia hasta el final de su período de finalización de seis (6) meses.

La LACDA no está adoptando ninguna política discrecional con respecto a las disposiciones de limitación de activos.

### **3. Auto-certificación de Propiedad de Bienes Inmuebles**

Actualmente, la LACDA verifica la titularidad de los bienes inmuebles en el momento de la admisión y re-evaluación anual por medio de una verificación generada por terceros con el fin de imputar los ingresos provenientes de los activos. Además, la LACDA no tiene restricciones en cuanto a la propiedad de bienes inmuebles para fines de admisión al programa.

De acuerdo con el HUD, la LACDA rechazará la admisión al programa en caso de que una familia declare ser propietaria de bienes inmuebles y la propiedad sea apta para ser habitada por la familia de acuerdo con las restricciones de bienes del HUD. Sin embargo, el HUD emite una excepción a la restricción de bienes inmuebles cuando:

- La familia tenga o no derecho legal a residir en la propiedad;
- Si la familia tiene o no la autoridad legal para vender la propiedad (por ejemplo, debido a litigio, propiedad fraccionada, venta o divorcio);
- Si la propiedad es apta o no para ser ocupada por la familia como residencia (es decir, insegura);
- La propiedad se encuentra en una ubicación geográfica tal que la distancia o el tiempo de desplazamiento entre la propiedad y el lugar de trabajo de la familia o el centro educativo de un miembro de la familia supondría una dificultad para la familia;
- La unidad no satisface las necesidades de la familia relacionadas con la discapacidad; o
- La propiedad no es suficiente para el tamaño de la familia.

La LACDA exigirá la verificación generada por terceros por los motivos indicados anteriormente a efectos de determinar la elegibilidad para el programa.

Para las víctimas de violencia doméstica, violencia entre parejas, abuso sexual, acoso, así como abuso verbal, psicológico, económico o tecnológico que no puedan proporcionar la verificación generada por terceros, la LACDA deberá aceptar una auto-certificación del miembro de la familia que sea la víctima, y se aplicarán las restricciones sobre la solicitud de documentación conforme al § 5.2007.

### **4. Auto-certificación de Patrimonio Familiar Neto Igual o Inferior a \$50,000**

Actualmente, la LACDA acepta la auto-certificación de una familia existente cuando ésta tiene activos netos iguales o inferiores a \$ 5,000, sin tomar medidas adicionales para verificar la exactitud de la declaración durante una revisión de re-evaluación.

De conformidad con el HUD, la LACDA actualizará la política vigente para aumentar el activo neto de \$ 5,000 a \$ 50,000. La LACDA aceptará la auto-certificación de la familia en la cual se declare el monto de ingresos que la familia espera recibir de dichos activos iguales o inferiores a \$ 50.000 y que dicho monto se incluya en sus ingresos anuales. Este monto está sujeto al ajuste anual por inflación del HUD conforme al CPI.

Como política discrecional, la LACDA aceptará la auto-certificación de la familia en la admisión al programa sin tomar medidas adicionales para verificar la exactitud de la declaración cuando la familia no pueda proporcionar verificación de terceros. La LACDA le exigirá a la familia que proporcione documentos generados por terceros, tal como lo exigen las directrices del HUD.

## **5. Exenciones por Dificultades Económicas para Gastos de Asistencia Médica y Gastos Razonables de Asistencia y Aparatos Auxiliares - Ayuda General (Dificultades Económicas)**

En la actualidad, la LACDA no define el concepto de "dificultades" en relación con los gastos de salud o atención médica y los gastos razonables de asistencia y aparatos auxiliares. LACDA se remite actualmente a la definición de gastos médicos, dentales, etc. de la Publicación 502 del Servicio de Impuestos Internos (IRS, por sus siglas en inglés), que puede ser enmendada de vez en cuando por el IRS.

De acuerdo con el HUD, la LACDA está obligada a definir las dificultades económicas a efectos de conceder una ayuda durante un periodo de 90 días naturales cuando los gastos médicos/de salud y de asistencia/auxiliares de las familias superen los umbrales establecidos por el HUD como resultado del cambio en esta normativa.

Como política discrecional, la LACDA define las dificultades como circunstancias limitadas a lo siguiente:

- Circunstancias en las que la familia experimenta una pérdida de ingresos y se espera que continúe por un período indeterminado;
- Asistencia social imputada (excepto el fraude); o
- Aumento de las tarifas de los servicios públicos (sólo para viviendas públicas)

Una familia de adultos mayores o discapacitados o una familia que incluya a una persona discapacitada puede solicitar una exención por dificultades económicas a las limitaciones anteriores si sufre dificultades económicas debido al cambio en esta normativa. Se aplicarán los procesos de adaptación razonable de la LACDA. En función de cada caso, la LACDA puede conceder una prórroga adicional de 90 días, sin exceder los 180 días, mientras continúe la dificultad económica de la familia.

Obsérvese que, en todos los casos, la ayuda por dificultades económicas de la familia finaliza cuando las circunstancias que dieron derecho a la ayuda financiera dejan de ser aplicables o transcurridos 90 días, lo que suceda antes.

## **6. Exenciones por Dificultades Económicas para Gastos de Asistencia Médica y Gastos Razonables de Asistencia y Aparatos Auxiliares - Ayuda Progresiva**

En la actualidad, la LACDA no cuenta con una política de ayuda progresiva para las familias con gastos personales por atención médica o de salud, cuidados razonables de asistentes y aparatos auxiliares que superen el umbral actual del tres (3) por ciento de los ingresos brutos anuales de la familia hasta el nuevo umbral obligatorio del diez (10) por ciento.

De acuerdo con el HUD, la LACDA aumentará del 3% actual al 10% e iniciará la ayuda progresiva de 24 meses para las familias que actualmente reciben la deducción médica/de salud permitida por el HUD por gastos de personales no reembolsados, en función de la re-evaluación de la familia anterior al 1 de enero de 2024.

La ayuda progresiva comenzará en la siguiente re-evaluación anual o intermedia de la familia, lo que ocurra primero después del 1 de enero de 2024, de la siguiente manera:

- Doce primeros meses: gastos superiores al 5% de los ingresos brutos anuales de la familia.

- Doce segundos meses: gastos superiores al 7.5% de los ingresos brutos anuales de la familia.

Al término de los 24 meses de introducción progresiva, se aplicará el 10% y la familia podrá beneficiarse de esta deducción si sus gastos superan el umbral del 10%.

Una familia que reciba la ayuda progresiva de acuerdo con la implementación del HUD podrá solicitar por escrito una exención por dificultades económicas. No obstante, la familia no podrá reanudar la ayuda progresiva si se le concede la exención por dificultades económicas.

A las nuevas admisiones y a las familias que anteriormente no se beneficiaban de la deducción autorizada se les aplicará automáticamente el 10% obligatorio y no podrán acceder a la ayuda progresiva.

La LACDA no tiene autoridad para establecer una política discrecional en virtud de esta norma.

## **7. Exención por Dificultades Económicas para Mantener la Deducción por Gastos de Guardería**

En la actualidad, las normas del HUD y la política de la LACDA permiten deducir de los ingresos brutos anuales de la familia los gastos razonables por cuidado infantil que sean necesarios para que un miembro de la familia pueda trabajar o continuar sus estudios.

De acuerdo con el HUD, la LACDA debe implementar una política que permita a una familia solicitar una exención por dificultades en caso de que la familia ya no reúna los requisitos para la deducción y el gasto por cuidado infantil y siga siendo necesario cuando la familia ya no esté empleada o continúe con su educación.

Como política discrecional, la LACDA define las dificultades financieras como las siguientes circunstancias a los efectos de determinar la elegibilidad para una exención por dificultades económicas.

- Pérdida temporal de ingresos por un período máximo de 90 días naturales y si el cuidado infantil sigue siendo necesario;
- Aumento de las tarifas de los servicios públicos (que superen el umbral establecido por el HUD para aplicar las nuevas tarifas y bonificaciones);
- Miembros adultos de la familia que cursan estudios o capacitación profesional y otros miembros adultos del hogar no pueden ocuparse de los menores;
- El gasto es necesario para continuar la inscripción del menor en la guardería o de acuerdo con su contrato de guardería; o
- Aumento de los gastos de guardería y el incremento supera el 40 % de los ingresos anuales revisados de la familia.

La LACDA requerirá que la familia solicite la dificultad financiera por escrito dentro de los 10 días calendario a partir de la pérdida de la deducción, lo que resulta en dificultad financiera e incapacidad para pagar el alquiler.

La LACDA obtendrá verificación de terceros para determinar la dificultad financiera de la familia que resulta en su incapacidad para pagar el alquiler. La exención se concederá por un período de 90 días naturales. La exención por dificultades económicas de la familia finaliza cuando las circunstancias que permitieron la elegibilidad de la familia para la exención ya no son aplicables o después de 90 días, lo que ocurra primero.

## **8. Errores de Minimis en la Determinación de los Ingresos**

De acuerdo con el HUD, la LACDA debe tomar medidas correctivas para acreditar o reembolsar a una familia si se le cobró de más por el alquiler del inquilino debido a errores de minimis en el cálculo de los ingresos familiares. Sin embargo, la LACDA no debe implementar políticas locales que exijan a una familia el reembolso en los casos en que a una familia se le haya cobrado de menos por el alquiler cuando la PHA haya calculado mal los ingresos de la familia.

De minimis se define como un error de cálculo de la PHA de \$30 o menos del ingreso mensual ajustado de la familia (o \$ 360 de ingreso anual ajustado). La disposición permite a la LACDA realizar una determinación de los ingresos por error de minimis familia por familia en lugar de que el HUD lleve a cabo una revisión completa de la cartera si la LACDA supera el umbral.

Según lo exigido por el HUD, en el marco de una acción correctiva, la LACDA otorgará a la familia un crédito para futuros alquileres cuando se descubra que hay un cobro excesivo del alquiler debido a un cálculo administrativo erróneo. A la familia se le otorga un crédito retroactivo a la fecha efectiva de la acción cuando se cometió el error, independientemente del monto en dólares asociado con el error administrativo.

## **9. Re-evaluaciones Provisionales: Disminución de los Ingresos Anuales Ajustados**

Actualmente, la LACDA tramita re-evaluaciones provisionales para las familias que experimentan una pérdida o disminución de sus ingresos y cambios en la composición familiar.

De acuerdo con el HUD, la LACDA puede negarse a realizar una re-evaluación provisional de los ingresos familiares si estima que los ingresos anuales ajustados de la familia disminuirán en un monto inferior al diez (10) por ciento o a un umbral inferior.

Como política discrecional, la LACDA no establecerá un umbral del 10 por ciento o menos. La LACDA reafirma que continuará aplicando su actual política de re-evaluación provisional para todas las **disminuciones** de los ingresos ajustados de la familia o los cambios en la composición familiar cuando la familia notifique los cambios por escrito.

## **10. Re-evaluaciones Provisionales: Aumento de los Ingresos Anuales Ajustados**

Actualmente, las familias están obligadas a comunicar todos los cambios que se produzcan en los ingresos salariales y no salariales, los bienes, los gastos, la condición de estudiante a tiempo completo y las circunstancias familiares en un plazo de 10 días naturales a partir de la fecha efectiva del cambio. En el caso de la Vivienda Pública, sólo se tramitan los cambios intermedios cuando se produce un aumento de los ingresos existentes de \$200 mensuales o más.

De acuerdo con el HUD y como una política discrecional, la LACDA exigirá a las familias que continúen informando según lo establecido en los planes de ambos programas. Sin embargo, tal como lo exige el HUD, la Vivienda Pública ahora eliminará el umbral de \$200. La Vivienda Pública y la Sección 8 ahora llevarán a cabo una re-evaluación provisional en caso de que el ingreso anual ajustado de la familia ha cambiado en una cantidad que daría lugar a un aumento estimado de diez (10) por ciento o más en el ingreso anual ajustado u otra cantidad establecida a través de la notificación del HUD.

El HUD permite otras facultades discrecionales en relación con las re-evaluaciones provisionales. Como política discrecional, la LACDA no realizará re-evaluaciones provisionales si una familia informa sobre un aumento de ingresos dentro de los tres (3) meses de la fecha de entrada en vigencia de su próxima re-evaluación anual. En su lugar, el cambio reportado será procesado con la re-evaluación anual.

## **11. Re-evaluaciones Provisionales: Cambios Reportados y Vigencia**

Actualmente, la LACDA exige que las familias informen por escrito sobre cualquier cambio en los ingresos y la composición familiar dentro de los diez (10) días calendario posteriores al cambio. Cualquier información adicional, documentos necesarios o firma requerida de la familia para verificar el cambio debe proporcionarse en un plazo de 15 días naturales a partir de la fecha de solicitud.

De acuerdo con el HUD, la LACDA debe desarrollar políticas sobre cuándo y en qué condiciones las familias deben informar los cambios en la composición familiar y los ingresos ajustados.

En calidad de política discrecional, la LACDA exige que las familias reporten sus cambios por escrito en un plazo de 10 días naturales a partir del momento en que se produzcan dichos cambios.

Según lo exigido por el HUD, la LACDA cuenta actualmente con las siguientes políticas discrecionales que se alinean con los cambios obligatorios de la HOTMA.

- Si la familia demora o no informa los cambios en las circunstancias familiares que resultan en una disminución en el alquiler del inquilino, se considerará la presentación de informes fuera de plazo. El cambio entrará en vigor el primer día del mes siguiente a la finalización de su procesamiento por parte de la LACDA y sin carácter retroactivo.
- Si la familia no informa los cambios en las circunstancias familiares y el cambio resulta en un aumento del alquiler, se emitirá a la familia un aviso de aumento del alquiler de 30 días y la LACDA iniciará un acuerdo de pago retroactivo al inquilino al primer día del mes siguiente a la fecha del cambio.

Como cambio discrecional, la Vivienda Pública propone cambiar su política para exigir a las familias que proporcionen información adicional de 3 a 15 días naturales.

## **12. Formulario de Revocación del Consentimiento (Formulario HUD-9886A, Autorización para la Divulgación de Información/Aviso de la Ley de Privacidad)**

Actualmente, la LACDA debe rechazar o cancelar la ayuda por no firmar y presentar los formularios de consentimiento y divulgación exigidos por el HUD que se consideren necesarios para permitir que la LACDA obtenga la verificación financiera con el fin de determinar la elegibilidad inicial o continua de la familia.

Como lo exige el HUD, la LACDA agregará texto a sus políticas existentes para alinearse con las disposiciones del HUD y la HOTMA con respecto a la revocación de los formularios de consentimiento.

Una vez que la Oficina de Administración Presupuestaria (OMB, por sus siglas en inglés) apruebe el Formulario HUD-9886A revisado, la LACDA rechazará admisiones o dará por terminada la ayuda debido a la revocación del consentimiento. La LACDA dará a la

cabeza de familia (HOH, por sus siglas en inglés) la oportunidad de retirar al miembro de la familia que revoque el consentimiento. Si el miembro de la familia que revoca el consentimiento es el HOH, se rechazará la admisión o se dará de baja a toda la familia.

### **13. Determinación de los Ingresos Mediante otras Ayudas Públicas Sujetas a Comprobación de Recursos (es decir, "Safe Harbor") 24 CFR §§ 5.609(c)(3)**

De conformidad con la HOTMA, la LACDA puede determinar los ingresos anuales de una familia, incluidos los ingresos provenientes de bienes, antes de la aplicación de cualquier deducción basada en determinaciones de ingresos realizadas dentro del período de 12 meses anterior, mediante determinaciones de ingresos de los siguientes tipos de programas federales de asistencia pública con comprobación de recursos:

- Subsidio global de ayuda temporal para familias necesitadas (42 U.S.C. 601 y siguientes).
- Medicaid (42 U.S.C. 1396 y siguientes).
- Programa de asistencia nutricional suplementaria (42 U.S.C. 2011 y siguientes).
- Crédito fiscal por ingresos del trabajo (26 U.S.C. 32).
- Crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (26 U.S.C. 42).
- Programa especial de nutrición suplementaria para mujeres, bebés y niños (42 U.S.C. 1786).
- Seguridad de ingreso suplementario (42 U.S.C. 1381 y siguientes).
- Otros programas administrados por el Secretario.
- Otras formas de asistencia pública federal sujetas a la comprobación de recursos para las que el HUD ha establecido un memorándum de entendimiento.
- Otras determinaciones federales de prestaciones realizadas por otros programas federales de comprobación de recursos que el Secretario determine que tienen una fiabilidad comparable y comunique mediante un anuncio en el registro federal.

Política discrecional: la LACDA aceptará y utilizará las determinaciones de ingresos de las formas de asistencia federales sujetas a comprobación de recursos enumeradas anteriormente cuando se cumplan todos los requisitos de documentación que se indican a continuación. La LACDA aceptará y utilizará las determinaciones de ingresos de las formas de asistencia federales sujetas a comprobación de recursos enumeradas anteriormente durante las nuevas admisiones/mudanzas, las re-evaluaciones provisionales y las re-evaluaciones anuales. En los casos en que la familia presente múltiples verificaciones del mismo o de diferentes programas de Safe Harbor aceptables, la LACDA aceptará la determinación de ingresos más reciente, detallada y completa que se haya proporcionado.

#### **Verificación de terceros: información obligatoria**

En caso de que la LACDA opte por utilizar la determinación anual de ingresos de una de las formas de asistencia pública federal sujetas a comprobación de recursos enumeradas anteriormente, la LACDA deberá obtener la información de ingresos por medio de una verificación de terceros. La verificación por terceros deberá indicar lo siguiente:

1. **El tamaño de la familia.** La verificación debe ser para toda la familia, es decir, los miembros de la familia que figuran en la documentación deben coincidir con la composición de la familia en la unidad asistida, a excepción de los miembros del hogar.
2. **El importe de los ingresos anuales de la familia.** No es necesario desglosar los ingresos anuales por miembro de la familia o tipo de ingresos. Los ingresos anuales incluyen los ingresos obtenidos de los activos, por lo tanto, cuando se utiliza el programa Safe Harbor para verificar los ingresos de una familia, la LACDA no indagará más sobre los activos netos de la familia ni sobre los



ingresos obtenidos de esos activos, excepto en lo que respecta a si la familia posee o no activos que superen el límite de los activos establecido en el 24 CFR § 5.618.

### **Verificación por terceros: formato de verificación**

La verificación de Safe Harbor puede adoptar la forma de una carta de concesión del programa federal pertinente y debe demostrar que la determinación de los ingresos de la familia se realizó en los 12 meses previos. **La verificación se considerará aceptable si la documentación cumple los criterios que establecen que la determinación de los ingresos se realizó en los 12 meses previos a la recepción de la verificación por parte de LACDA. Esto satisface todos los requisitos de fecha de verificación para las determinaciones de ingresos de Safe Harbor.**

La documentación de Safe Harbor se considerará aceptable si alguna de las fechas siguientes está comprendida dentro del período de 12 meses previo a la recepción de la documentación por parte de la LACDA.

LACDA:

- Fecha efectiva de determinación de ingresos;
- Fecha de la firma del administrador del programa;
- Fecha de la firma de la familia;
- Fecha de entrada en vigor del informe; o
- Otras fechas específicas del informe que verifiquen la fecha de determinación de los ingresos.

La única información que la LACDA está autorizada a utilizar para determinar los ingresos en virtud de este Safe Harbor es la determinación de los ingresos totales efectuada por el administrador del programa federal de comprobación de recursos. Otros programas federales pueden proporcionar información adicional sobre las inclusiones y exclusiones de ingresos en sus cartas de adjudicación; sin embargo, estas determinaciones y cualquier otra información **no deben** considerarse por la LACDA a los efectos de la disposición de Safe Harbor de la HOTMA. La LACDA no está autorizada a mezclar y combinar las determinaciones de ingresos de Safe Harbor y otras verificaciones de ingresos.

Los importes de los gastos razonables no reembolsados en concepto de asistencia y cuidado de niños que se deduzcan de los ingresos anuales de una familia, excepto cuando se apruebe una exención por dificultades económicas para el cuidado de un niño, deben limitarse a la cantidad ganada por cualquier miembro de la familia que pueda trabajar como consecuencia del gasto. Por lo tanto, se exigirá a la LACDA que obtenga una verificación por terceros de los ingresos laborales aplicables y que limite en consecuencia las respectivas deducciones de gastos.

Se prevé que, en muchos casos, las familias facilitarán a la LACDA la verificación de terceros a efectos de re-evaluación, en lugar de que la LACDA envíe por correo un formulario de verificación al tercero para que lo complete.

Cuando la LACDA no acepta la documentación de Safe Harbor, no puede obtener la documentación de Safe Harbor o si la familia impugna la determinación de ingresos del otro programa, la LACDA debe calcular los ingresos anuales de la familia mediante los métodos establecidos en § 5.609(c)(1) y (2).

Si la LACDA utiliza una determinación de Safe Harbor para determinar los ingresos de la familia para una evaluación de ingresos (nueva admisión/mudanza, re-evaluación provisional o re-evaluación anual), entonces la familia está obligada a informar los

cambios en los ingresos que cumplan con el requisito de informar y que ocurran posteriormente a la fecha de vigencia de la transacción de la LACDA. Esto podría significar que una determinada fuente de ingresos no se tuvo en cuenta en los ingresos de la familia, debido a que el otro programa no considera que la fuente sea un ingreso.

Por ejemplo, si la familia comienza a recibir una nueva fuente de ingresos el 2/1/2024 y la LACDA completó una re-evaluación anual a partir del 3/1/2024 mediante una determinación de ingresos de Safe Harbor, entonces la familia no necesita informar ese cambio en los ingresos. Si la familia tiene un cambio en el ingreso calculado de acuerdo con las normas del HUD que tome lugar después del 3/1/2024, cuando entró en vigencia la re-evaluación anual, entonces la familia debe informar el cambio al propietario de la PHA/MFH.

#### **14. Uso de la Verificación de Ingresos de la Empresa (EIV, por sus siglas en inglés)**

De acuerdo con el HUD, la LACDA utiliza el sistema EIV del HUD en su totalidad, de conformidad con el 24 CFR § 5.233, para reducir los errores administrativos y de pago de subsidios de acuerdo con la orientación del HUD.

Como política discrecional, la LACDA seguirá utilizando el sistema EIV en su totalidad durante las re-evaluaciones provisionales.

#### **15. Exclusión de Ingresos Ganados (EID, por sus siglas en inglés)**

En la actualidad, la EID se aplica a un miembro adulto de la familia, mayor de 18 años, que comienza a percibir ingresos o experimenta un aumento de los mismos. La exclusión de los ingresos ganados permite a la LACDA excluir el aumento (o nuevo) de los ingresos ganados, lo que supone una exclusión de los ingresos y no se tiene en cuenta en la parte correspondiente al alquiler del inquilino durante un periodo inferior a 24 meses.

A partir del 1 de enero de 2024, la LACDA dejará de conceder el beneficio de la EID. Las familias participantes existentes que reciban la anulación de la EID continuarán sin interrupción con el beneficio de la EID del período inicial o de los 24 meses restantes de la anulación.

Las familias que reúnan los requisitos para recibir la Exclusión de Ingresos Ganados de Empleos (JPEID, por sus siglas en inglés) podrán seguir recibiendo los beneficios de la JPEID y no se verán afectadas por la norma final de la HOTMA, hasta que el HUD indique lo contrario.

#### **16. Deducciones obligatorias**

De conformidad con lo dispuesto por el HUD, la LACDA cumplirá los cambios obligatorios en los importes de deducción permitidos. Por ejemplo,

- El subsidio para adultos mayores/discapacitados se actualizará de \$ 400 a \$ 525.
- La ayuda de \$ 480 para personas a cargo se actualizará de acuerdo con el aviso público del HUD.

Estas cantidades están sujetas a un ajuste anual por inflación de acuerdo con el CPI y serán publicadas anualmente por el HUD. El HUD redondeará el ajuste anual por inflación al múltiplo de \$25 inmediatamente inferior.

## **17. Exclusiones de ingresos**

En la actualidad, el HUD facilita a las Agencias de Vivienda Pública una lista de exclusiones e inclusiones de ingresos obligatorias que se describen en los planes de ambos programas.

De acuerdo con el HUD, la definición de ingresos anuales se ha modificado para exigir que las PHA incluyan todas las fuentes de ingresos de una familia a menos que se excluyan específicamente. De este modo, el HUD ha proporcionado una lista de exclusiones de ingresos que ahora se incluye en los planes de ambos programas.

## **18. NSPIRE**

El nuevo enfoque de la inspección de viviendas del U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), el cual se encuentra en fase de desarrollo, da prioridad a las deficiencias en materia de salud, seguridad y funcionalidad por encima de las relativas a la apariencia. Los Estándares Nacionales para la Inspección Física de Bienes Inmuebles (NSPIRE, por sus siglas en inglés) son un estándar de inspección único para todas las unidades dentro de los programas de Vivienda Pública, HCV, Multifamiliares y de Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD, por sus siglas en inglés).

De conformidad con el HUD, el Programa de Vivienda Pública de la LACDA debe cumplir con los NSPIRE obligatorios. Este nuevo estándar sustituye a las inspecciones obligatorias del Centro de Evaluación de Bienes Inmuebles (REAC, por sus siglas en inglés). Cabe señalar que la LACDA participó voluntariamente en la demostración NSPIRE del HUD para todos los complejos de Vivienda Pública.

De acuerdo con el HUD, el programa basado en inquilinos de la Sección 8 de la LACDA debe cumplir y reemplazar sus Estándares de Calidad de Vivienda (HQS, por sus siglas en inglés) con el modelo de inspección de los NSPIRE. Por consiguiente, el programa para inquilinos de la Sección 8 de la LACDA trabajará para realizar la transición a los nuevos estándares de inspección de los NSPIRE del HUD a más tardar el 1 de octubre de 2024.

La LACDA no tiene facultades para establecer políticas discrecionales ni modificar los estándares de inspección de los NSPIRE del HUD.

---

## **Políticas Propuestas de la Política de Admisión y Ocupación Permanente (ACOP)**

A continuación figuran los principales cambios de políticas propuestos para el programa de Vivienda Pública.

### **1. Calendario Provisional de Re-examen**

En la actualidad, el programa de Vivienda Pública exige a los residentes que notifiquen los cambios en un plazo de diez (10) días naturales desde que se produzcan. La familia es responsable de proporcionar los documentos justificativos en el momento de su notificación. La LACDA proporciona a los residentes tres (3) días para presentar los documentos adicionales solicitados cuando sea necesario.

A partir del 1 de julio de 2024, la LACDA propone ampliar el plazo de tres (3) a 15 días para que la familia tenga tiempo suficiente de proporcionar a la LACDA los documentos complementarios solicitados. La LACDA puede conceder una prórroga por circunstancias atenuantes. No obstante, si la familia no responde en el plazo establecido a una solicitud de documentación, la LACDA considerará que la familia no ha respondido. En estos casos, se informará por escrito a la familia que la LACDA no tramitará la disminución del alquiler y que deberá iniciar nuevamente el proceso si desea recibir la disminución. Si la familia vuelve a iniciar el proceso, la LACDA no aplicará retroactivamente el ajuste por disminución del alquiler.

---

## Plan administrativo Políticas propuestas

A continuación se presentan los principales cambios en las políticas propuestos para los programas de ayuda al alquiler para inquilinos de la Sección 8.

### 1. Exclusiones de ingresos: deducciones permitidas

En virtud de la amplia definición de los ingresos, el HUD permite a las PHA la discreción de utilizar determinada financiación recibida por la familia, como los ingresos procedentes de estudios de investigación, como deducciones permisivas en función de sus políticas. Ya que la financiación de estudios de investigación no entra en ninguna de las exclusiones de ingresos del HUD y se consideraría un ingreso según sus normas, y el HUD exige que, para que este tipo de ingreso quede excluido, la PHA debe adoptar el tipo de ingreso como un ingreso excluible según la política discrecional. El HUD exige que las financiaciones recibidas por la familia se incluyan en el cálculo de los ingresos y se excluyan cuando la familia demuestre que no recibirá dichas financiaciones el año próximo.

Como política discrecional, y para alinearse con la actual política de Vivienda Pública, la LACDA propone que los programas para inquilinos de la Sección 8 excluyan los ingresos de los pagos suplementarios en efectivo relacionados con la investigación que son similares a la Renta Básica Universal (UBI, por sus siglas en inglés), también conocida en California como Programa Piloto de Renta Garantizada o Programa de Renta Garantizada, que consiste en que una familia específica recibe un complemento de renta mensual para ayudar con los datos de la investigación sobre la calidad de vida. Estos pagos quedarían excluidos del cálculo de los ingresos, pero deben declararse en el momento de la percepción inicial y, posteriormente, cada año.

### 2. Obligaciones familiares

Las familias participantes en los programas para inquilinos de la Sección 8 tienen una lista de obligaciones en la que se describen las responsabilidades de la familia y las acciones prohibidas. Cuando se aprueba la unidad familiar por parte de la LACDA y se ejecuta el contrato HAP, se espera que la familia cumpla con las obligaciones con el fin de recibir asistencia continua para el alquiler. En las obligaciones de la familia se incluye el requisito de que todas las familias participantes permitan a la LACDA inspeccionar la unidad en momentos razonables y con previo aviso razonable.

A partir del 1 de julio de 2024, las obligaciones familiares de los programas para inquilinos de la Sección 8 incluirán el siguiente requisito: *la familia debe permitir que la LACDA o el propietario inspeccionen la unidad en momentos razonables y después de un aviso razonable, y permitir que el propietario/administrador tenga acceso a la unidad para hacer reparaciones*. La inclusión de esta regla es para aclarar que el propietario debe tener acceso a la unidad para garantizar que se cumplan los Estándares de Calidad de Vivienda y que la unidad sea segura y habitable para la familia.

### 3. Programa de Vales de Estabilidad

La Ley de Asignaciones Consolidadas, 2021 (Ley Pública 116-260) (Ley 2021) puso a disposición \$ 43,439,000 para nueva asistencia de vales de incremento conforme a la

Sección 8(o) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 para uso de personas y familias que enfrentan o corren el riesgo de enfrentar la falta de vivienda; aquellos que huyen o intentan huir de la violencia doméstica, violencia entre parejas, abuso sexual, acoso o trata de personas, y veteranos y familias que incluyen a un familiar veterano que cumple con uno de los criterios.

El 16 de agosto de 2022, el HUD emitió el Aviso PIH 2022-24, en la que anunciaba aproximadamente 4000 nuevos vales adicionales en todo el país para el nuevo programa de Vales de Estabilidad (SV, por sus siglas en inglés). El 5 de junio de 2023, la LACDA recibió 288 SV que se vincularán con los servicios de apoyo de la continuidad de la atención financiados por la oficina de planificación y desarrollo comunitarios del HUD.

Por la presente, la LACDA propone enmendar su Plan Administrativo para Implementar el Programa de Vales de Estabilidad del Capítulo 21. El Capítulo 22 mantiene políticas que se desvían del programa de la Sección 8 o son exclusivamente para la administración del programa SV. Entre las secciones del Capítulo es una introducción a los SV, requisitos de elegibilidad SV, requisitos alternativos, administración de listas de espera, la portabilidad y las definiciones relativas a la elegibilidad.

#### **4. Admisiones**

Se ha añadido una nueva redacción al Capítulo 4 del Plan Administrativo para permitir una mayor flexibilidad en la recepción o emisión de solicitudes de programas a través de medios alternativos.

El Plan Administrativo y el ACOP incluyen cambios de texto adicionales que son estatutarios, reglamentarios o que aclaran las políticas vigentes.