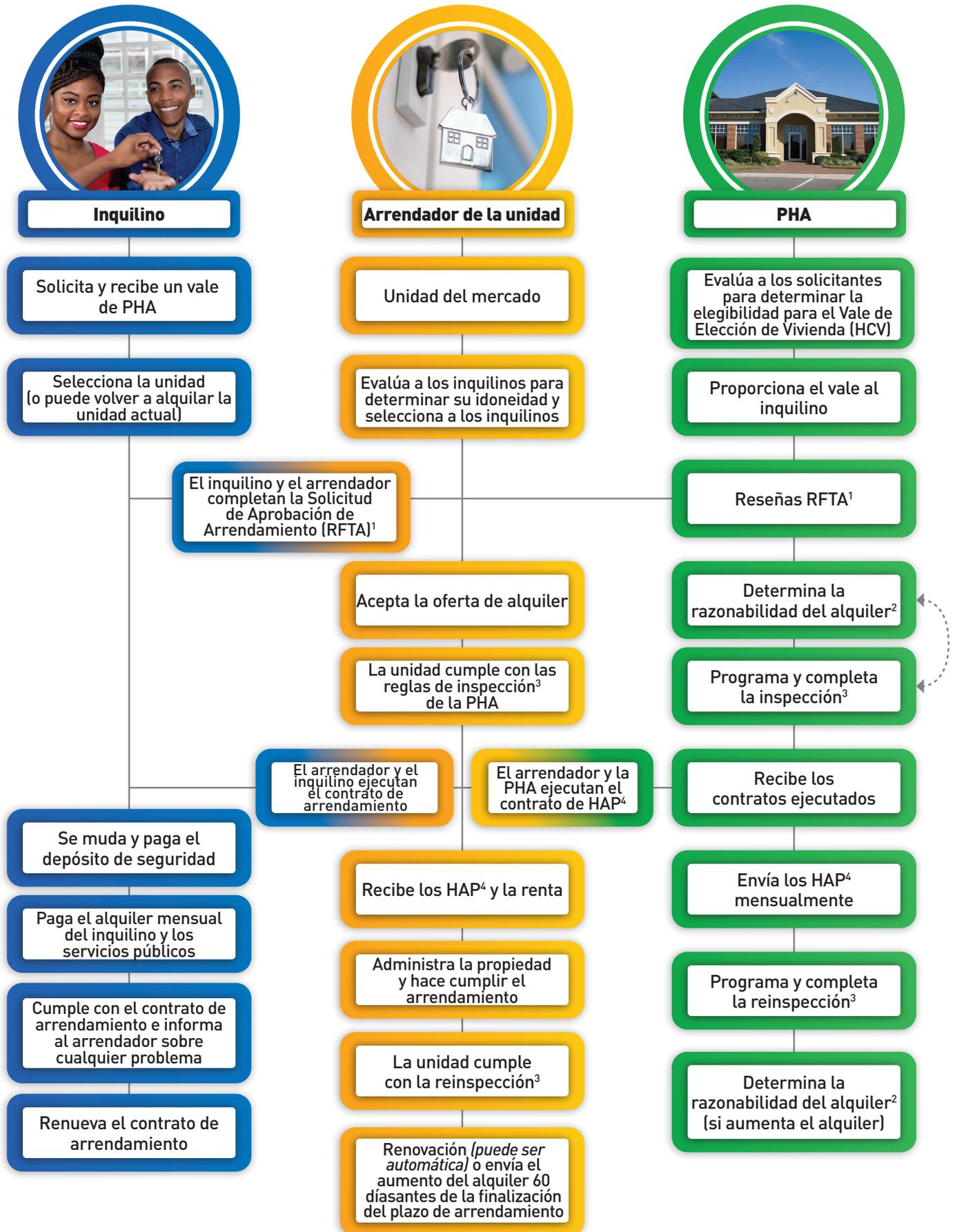


Programa de Vales de Elección de Vivienda

Proceso general de arrendamiento para arrendadores, Autoridades de la Vivienda Pública (PHA) e inquilinos



Notas finales

¹ Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (RFTA): Antes de aprobar el arrendamiento asistido y ejecutar el contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda (HAP), la PHA debe asegurarse de que se cumplan los siguientes requisitos del programa:

- La unidad es elegible.
- La unidad ha sido inspeccionada por la PHA y cumple con [los Estándares de Calidad de Vivienda \(HQS\)](#).
- El contrato de arrendamiento incluye el anexo de arrendamiento.
- El alquiler cobrado por el propietario es razonable.
- Para las familias que reciben asistencia del programa HCV por primera vez, y en las que la renta bruta de la unidad excede el estándar de pago aplicable para la familia, la PHA debe garantizar que la participación de la familia no supere el 40 por ciento del ingreso mensual ajustado. Este límite se conoce como la participación familiar máxima ([24 CFR 982.508](#)).

Además, la PHA no debe dar su aprobación:

- Si la PHA ha sido informada (por el HUD o de otra manera) que el propietario está inhabilitado, suspendido o sujeto a una denegación limitada de participación en virtud de [2 CFR parte 2424](#).
- Si el propietario es el padre, hijo, abuelo, nieto, hermana o hermano de cualquier miembro de la familia, a menos que la PHA determine que aprobar la unidad proporcionaría adaptaciones razonables para un miembro de la familia con discapacidades. Esta restricción contra la aprobación de una unidad por parte de la PHA solo se aplica en el momento en que una familia recibe inicialmente asistencia basada en el inquilino para la ocupación de una unidad en particular, pero no se aplica a la aprobación de la PHA de un nuevo inquilino con asistencia continua basada en el inquilino en la misma unidad.
- Otras razones definidas en [24 CFR 982.306](#).

² Razonabilidad del alquiler: La regulación del HUD [24 CFR 982.507](#) requiere que las PHA realicen una determinación de la razonabilidad del alquiler antes de ejecutar un contrato de HAP y antes de aplicar cualquier aumento en el alquiler. La PHA debe determinar que el alquiler propuesto es razonable en comparación con unidades similares en el mercado y no más alto que los que pagan los inquilinos sin asistencia en las instalaciones.

³ Inspecciones: La PHA debe inspeccionar la unidad arrendada a una familia antes del inicio del contrato de arrendamiento, al menos cada dos años durante la ocupación asistida (cada tres años para las PHA rurales) y en otras ocasiones, según sea necesario, para determinar si la unidad cumple con las HQS.

Algunas PHA, pero no todas, tienen flexibilidad adicional para aprobar el arrendamiento y comenzar a pagar HAP en una unidad que no cumple con los HQS, siempre que las deficiencias no pongan en riesgo la vida y/o para aprobar el arrendamiento asistido de una unidad antes de que la PHA realice la inspección inicial de los HQS si la propiedad ha pasado, en los 24 meses anteriores, una inspección alternativa calificada. Para obtener más información sobre estas disposiciones, consulte el [Aviso PIH 2017-20](#).

⁴ Pagos de Asistencia para la Vivienda (HAP): es el pago de asistencia mensual de una PHA, que se define en [24 CFR 982.4](#) e incluye: (1) Un pago al propietario por el alquiler en virtud del contrato de arrendamiento de la familia; y (2) un pago adicional a la familia si el pago total de asistencia excede el alquiler al propietario.

El contrato de HAP es el contrato de pagos de asistencia para la vivienda entre el propietario y la PHA.