

The Housing Authority of the City of Hoboken

ENTENDER EL HOTMA

Artículos 102, 103 y 104: Guía del inquilino

Preparado por: Corinne Richmond

Presentado por: Frank Merchand

¿QUÉ ES HOTMA?

- **La Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización (HOTMA)**
 - Promulgada por el presidente Obama en julio de 2016
- **HUD, responsable de la aplicación de la ley**
- **HUD publica la norma definitiva de aplicación de los artículos 102, 103 y 104 de la HOTMA**
 - Revisiones de ingresos -Sección 102
 - Hogares con ingresos superiores en viviendas sociales - Artículo 103
 - Límites de activos -Sección 104

VENTAJAS DE HOTMA PARA LOS INQUILINOS

- HOTMA apoya e incentiva los objetivos de ingresos y ahorro de los inquilinos
 - Los inquilinos asistidos pueden acumular ahorros importantes con el nuevo límite de activos, y las cuentas de jubilación y las cuentas de ahorro para estudios quedan excluidas de dicho límite.
 - Como resultado de los cambios en las normas de reexamen intermedio y anual, las familias también pueden conservar una mayor parte de sus ingresos antes de recibir un aumento del alquiler
- La HOTMA amplía las disposiciones sobre dificultades que benefician a los inquilinos
 - Las PHA podrán conceder desgravaciones por dificultades económicas a las familias que no puedan pagar el alquiler debido a gastos médicos o de discapacidad imprevistos o que ya no puedan acogerse a la deducción por gastos de guardería.

SECCIÓN 102: REVISIÓN DE INGRESOS

- **La Sección 102 cambia los requisitos relacionados con las revisiones de ingresos para viviendas públicas y Vales de Elección de Vivienda (HVC):**
 - Menos reexaminaciones provisionales
 - Verificaciones simplificadas
 - Aumento de la deducción estándar para hogares de ancianos o discapacitados
 - Exclusiones de ingresos adicionales
 - Aumento del umbral para reclamar gastos médicos o de discapacidad
 - Umbral más elevado para imputar rentas del activo
 - Ayudas por dificultades excepcionales

SECCIÓN 102: REVISIÓN DE INGRESOS

- **Menos reexaminaciones provisionales**
- HOTMA crea un umbral de aumento/disminución de los ingresos ajustados del 10 % para realizar reexaminaciones provisionales
 - Exige que los aumentos de los ingresos del trabajo no se tramiten hasta la siguiente revisión anual, lo que permite a las familias conservar una mayor parte de sus ingresos antes de recibir un aumento del alquiler.

SECCIÓN 102: REVISIÓN DE INGRESOS

- **Verificaciones simplificadas**

- Los adultos sólo tienen que firmar el formulario de consentimiento una vez
 - La HOTMA revisa el formulario de consentimiento obligatorio que deben firmar todos los miembros adultos del hogar, permitiéndoles firmar el formulario una sola vez en lugar de anualmente.
- Uso de determinaciones de ingresos de otros programas
 - HOTMA permite a las PHA utilizar determinaciones de ingresos realizadas en virtud de otros programas de beneficios federales para las reexaminaciones.
- La revisión de la EIV no es obligatoria en el reexamen intermedio
 - HOTMA elimina el requisito de que las PHA utilicen EIV para verificar la información sobre empleo e ingresos de los inquilinos durante un reexamen provisional, lo que reduce significativamente la carga administrativa.

SECCIÓN 102: REVISIÓN DE INGRESOS

- **Aumento de la deducción estándar para hogares de ancianos/discapacitados:**
 - La ley HOTMA aumenta las deducciones estándar para las familias con un cabeza de familia, un co-cabeza de familia o un cónyuge anciano o discapacitado.
- **Exclusiones de ingresos adicionales y exclusiones de activos:**
 - Cantidades recibidas de Medicaid o de otros programas estatales o locales destinados a mantener a un miembro de la familia con discapacidad viviendo en casa.
 - Auxiliares y asistentes para veteranos
 - Distribuciones de capital de fideicomisos no revocables, incluidos los fideicomisos para necesidades especiales

SECCIÓN 102: REVISIÓN DE INGRESOS

- **Aumento del umbral para reclamar gastos médicos o de discapacidad**
 - La Ley HOTMA aumenta la desgravación por gastos sanitarios y médicos no reembolsados del 3% de los ingresos anuales al 10%, de forma gradual en dos años.
- **Umbral más elevado para imputar rentas del activo**
 - HOTMA eleva el umbral de activos imputados de 5.000 a 50.000 dólares, incentivando a las familias a acumular riqueza sin imputar ingresos sobre esos activos.
- **Ayudas por dificultades excepcionales**
 - HOTMA proporciona alivio de dificultades para las deducciones de gastos, disminuyendo el impacto del aumento del umbral para los gastos médicos. La HOTMA permite a las PHA conceder desgravaciones por dificultades económicas a las familias que no puedan pagar el alquiler debido a gastos médicos o por discapacidad imprevistos y a las familias que ya no puedan acogerse a la deducción por gastos de guardería.

SECCIÓN 103: LÍMITES DE INGRESOS EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

- **El artículo 103 aplica las disposiciones de la HOTMA sobre familias con ingresos excesivos en viviendas sociales**
 - Limitación de ingresos en los arrendamientos de viviendas públicas para las familias que ganan el 120 por ciento de la renta media de la zona (AMI) durante veinticuatro meses consecutivos.
 - Crea nuevas limitaciones a la tenencia y a la participación en programas para las familias que antes tenían derecho a ingresos y que residen en viviendas públicas con ingresos superiores al límite de ingresos excesivos (OI) de nueva creación.
 - Ofrece dos opciones a las familias con ingresos superiores a los normales:
 - Una agencia de vivienda pública (PHA) debe terminar la tenencia de la vivienda pública del hogar dentro de los seis meses o,
 - Cobrar al hogar un alquiler alternativo de vivienda no pública ("alquiler alternativo")

SECCIÓN 103: LÍMITES DE INGRESOS EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

- **Definición de familia con ingresos superiores a los normales**
 - Tal y como exige el HUD, un hogar cuyos ingresos superen el límite de ingresos excesivos, que es el 120% de los ingresos medios de la zona (AMI), debe ser considerado "con ingresos excesivos" por la HHA para el programa de la Sección 9
- **Las políticas de la HHA en materia de ingresos excesivos rigen**
 - Hogares de la sección 9 que ya han estado por encima de los ingresos durante 24 o más meses consecutivos a partir de junio de 2023 y;
 - Hogares de la sección 9 que aún no tienen ingresos excesivos y que pueden llegar a tenerlos durante 24 meses consecutivos en adelante

SECCIÓN 103: LÍMITES DE INGRESOS EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

- **Los residentes con ingresos superiores a los previstos recibirán notificaciones en las que se indicará que tienen ingresos superiores a los previstos**
 - La PHA debe notificar al hogar con ingresos excesivos, a más tardar 30 días después de la recertificación anual de ingresos, que indica que el hogar tiene ingresos excesivos
 - Si el reexamen anual de los ingresos de un hogar 12 meses más tarde muestra que ha seguido superando el límite de OI durante 12 meses consecutivos, una PHA debe notificar de nuevo el hogar por escrito a más tardar 30 días
 - Si el reexamen anual de los ingresos de un hogar muestra que sigue superando el límite de exceso de ingresos durante 24 meses consecutivos después de la determinación inicial de OI, a continuación, una PHA debe proporcionar una vez más notificación por escrito al hogar a más tardar 30 días
 - La notificación debe informar al hogar de que sus ingresos han superado el límite de ingresos excesivos durante 24 meses consecutivos, y que la PHA rescindirá el contrato de arrendamiento del hogar o le cobrará el alquiler alternativo en función de las políticas de ocupación continuada de la PHA.

SECCIÓN 103: LÍMITES DE INGRESOS EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

- Los inquilinos que no estén de acuerdo con el resultado de su recertificación anual o provisional, que indica que tienen ingresos superiores a los previstos, deben presentar una reclamación sobre el alquiler en un plazo de 30 días a partir de la fecha de la notificación.
- Durante el período de gracia de 24 meses, si la composición de la unidad familiar o los ingresos de la unidad familiar cambian, los inquilinos deben informar del cambio a la HHA inmediatamente
- Si el inquilino notifica a la HHA su cambio de ingresos y la HHA determina que el inquilino se encuentra ahora por debajo del umbral de ingresos excesivos, comenzaría un nuevo período de gracia de 24 meses y el inquilino seguiría siendo un inquilino de la Sección 9

SECCIÓN 103: LÍMITES DE INGRESOS EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

- **Hogar que permanece en situación de exceso de ingresos durante 24 meses consecutivos:**
 - Rescindir el arrendamiento de la vivienda pública familiar en el plazo de seis meses o;
 - Cobrar al hogar un alquiler alternativo de vivienda no pública (alquiler alternativo)
 - El alquiler alternativo debe ser igual al mayor de los siguientes importes: el alquiler justo de mercado o el importe de la subvención mensual concedida a la unidad por el HUD.
 - El hogar deberá firmar un nuevo contrato de alquiler de vivienda no pública para personas con ingresos superiores a los normales.
 - El HUD exige que la HHA rescinda el contrato de arrendamiento de cualquier residente con ingresos superiores que se niegue a firmar el contrato de arrendamiento de la vivienda no pública en un plazo de seis meses a partir del tercer aviso
 - Según la norma final del HUD de febrero de 2023, los hogares de la Sección 9 de la HHA que hayan tenido un exceso de ingresos durante 24 meses consecutivos desde 2019, no tienen derecho a otro período de gracia de 24 meses consecutivos

SECCIÓN 103: LÍMITES DE INGRESOS EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

- **Arrendamiento independiente de "vivienda no pública" para los inquilinos con ingresos superiores a los previstos que acepten el arrendamiento**
 - Los hogares con ingresos superiores a los de la vivienda pública (NPHOI) no pueden participar en la contratación/formación de la Sección 3 ni en el consejo de residentes
 - NPHOI no recibirá subsidio ni subvención por servicios públicos
- **Reclamaciones:**
 - Los inquilinos del NPHOI podrán presentar reclamaciones relacionadas con los derechos de sucesión de pisos, la denegación de adaptaciones razonables o la incorporación de un miembro a la unidad familiar.
- **Recertificaciones anuales e intermedias:**
 - Los inquilinos de NPHOI deberán rellenar una encuesta anual sobre la composición del hogar en lugar de certificaciones anuales
- **Cambios en los ingresos o en la composición del hogar como inquilino de NPHOI:**
 - Las PHA no pueden ajustar el alquiler de los inquilinos de NPHOI. El alquiler se fija utilizando los cálculos de alquiler de mercado justo de HUD.
- **Traslados y/o adaptaciones razonables:**
 - Los inquilinos del NPHOI pueden solicitar el traslado a otro apartamento por motivos relacionados con cambios en el número de miembros de la familia o en virtud de una solicitud de adaptación razonable.
- **Renovaciones de arrendamiento:**
 - HHA emitirá un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda no pública por encima de los ingresos cada año para los inquilinos de NPHOI, reflejando el nuevo alquiler justo de mercado que el residente tendrá que pagar. El inquilino NPHOI tendrá que aceptar una renovación del contrato de arrendamiento mediante la firma del nuevo contrato de arrendamiento

SECCIÓN 104: LÍMITES DE ACTIVOS

- **El artículo 104 define el patrimonio familiar neto, establece un límite de activos para las familias basado en el valor del patrimonio familiar neto y la propiedad de bienes, y prevé excepciones para determinadas inversiones, incluidos los ahorros para la jubilación y los aumentos modestos de los ingresos.**
 - Limitación de activos
 - Exclusión de las cuentas de ahorro para la jubilación y la educación
 - Autocertificación de activos inferiores a 50.000 dólares
- **Ajustes por inflación:**
 - Las deducciones y la limitación de activos se ajustarán anualmente a la inflación, garantizando que las deducciones no pierdan valor con el tiempo y que las familias puedan acumular más riqueza sin perder la ayuda del programa.

SECCIÓN 104: LÍMITES DE ACTIVOS

- **Limitación de activos**

- HOTMA impone un límite de activos de 100.000 dólares para poder optar a la ayuda y mantenerla
 - Las familias con más de 100.000 dólares en activos, ajustados a la inflación, no pueden alojarse en viviendas de alquiler financiadas por el HUD.
- Las familias tampoco pueden optar a la ayuda si son propietarias de bienes inmuebles aptos para ser ocupados
 - A menos que la vivienda se compre con un vale, la familia incluya a una persona víctima de violencia doméstica o la familia venda la vivienda.
- Las PHA tienen la opción de retrasar la ejecución o la rescisión hasta seis meses si la familia supera el umbral de activos en el momento de la revisión anual.

SECCIÓN 104: LÍMITES DE ACTIVOS

- **Exclusión de las cuentas de ahorro para la jubilación y la educación**
- Las cuentas de jubilación y las cuentas de ahorro para la educación no se considerarán un activo familiar neto, ya que no pueden utilizarse para ayudar a pagar la vivienda.
 - Ingresos percibidos de cualquier cuenta de un plan de jubilación reconocido por el IRS, planes de jubilación individuales (IRA), planes de jubilación empresariales y planes de jubilación para autónomos
 - Excluye formas de ayuda estudiantil, Becas Federales Pell, Becas Teach, Programas Federales de Estudio y Trabajo, Préstamos Federales Perkins, entre otros.
- Esto supone una gran ventaja para las familias, ya que incentiva el ahorro para los hitos y oportunidades importantes de la vida.

SECCIÓN 104: LÍMITES DE ACTIVOS

- **Autocertificación de activos inferiores a 50.000 dólares**
 - HOTMA permite la autocertificación de los activos netos si se estima que son iguales o inferiores a 50.000 \$.
 - Ahorro de tiempo para las familias

GRACIAS

- **¿Preguntas?**
- **¿Comentarios?**
- **Para más información, visite la oficina principal en 400 Harrison St.**

ESCRIBA AQUÍ SUS PREGUNTAS

- -----

