



HOJA DE DATOS

Para RESIDENTES CON ASISTENCIA DE HUD

Sección 236

“COMO SE DETERMINA SU RENTA”

Oficina de la Vivienda

****Junio de 2007****

Esta Hoja de Datos es una guía general para informar al propietario o a los agentes de administración (OA) y a los residentes que reciben asistencia de HUD de las responsabilidades y derechos respecto a la divulgación y verificación de sus ingresos.

Por qué es importante determinar correctamente los ingresos y la renta

Los estudios realizados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development) muestran que muchas familias residentes pagan una renta incorrecta. Las causas principales de este problema son:

- Las familias residentes reportan menos ingresos de los que reciben; y
- Los OA no conceden exclusiones y deducciones a las cuales tienen derecho las familias residentes.

Tanto los OA como los residentes tienen la responsabilidad de asegurarse de que se pague la renta correcta.

Responsabilidades de los OA:

- Obtener información exacta respecto a los ingresos
- Verificar los ingresos de los residentes

- Cerciorarse de que los residentes reciban las exclusiones y deducciones a las que tienen derecho
- Calcular exactamente la renta de los inquilinos
- Proporcionar a los inquilinos una copia del contrato de arrendamiento y las determinaciones de los ingresos y la renta
- Calcular la renta de nuevo cuando reporten cambios en la composición de la familia
- Calcular la renta de nuevo cuando disminuyan los ingresos del residente
- Calcular la renta de nuevo cuando aumenten los ingresos del residente en \$200 o más por mes
- Proporcionar información acerca de las políticas de OA, a petición
- Comunicar a los residentes cualquier cambio en los requisitos o las prácticas para reportar los ingresos o determinar la renta

Responsabilidades de los residentes:

- Proporcionar información exacta acerca de la composición de la familia
- Reportar todos los ingresos
- Guardar copias de los documentos, formularios y recibos que documenten los ingresos y los gastos
- Reportar los cambios en la composición en la familia y en los ingresos que ocurran entre las recertificaciones anuales
- Firmar formularios de consentimiento para la verificación de los ingresos
- Cumplir todos los requerimientos del alquiler y las reglas de la casa

Determinaciones de los Ingresos

Los ingresos brutos previstos de una familia determinan no solamente si tiene derecho a recibir asistencia, sino la renta que pagará la familia. Los ingresos anticipados, sujetos a las exclusiones y deducciones que recibirá la familia durante los siguientes doce (12) meses, se utilizan para determinar la renta de la familia.

¿Qué son los ingresos anuales?

Ingresos brutos – Exclusiones de ingresos = Ingresos anuales

¿Qué son los ingresos ajustados?

Ingresos anuales – Deducciones = Ingresos ajustados

Determinación de la Renta del Inquilino

Fórmulas de la renta para la Sección 236:

Todos los proyectos de la Sección 236 tienen una renta mínima (Renta básica) y una renta máxima (Renta del Mercado).

Sección 236 SIN ninguna asignación para servicios públicos; la cantidad mayor de:

- 30% de los ingresos mensuales *ajustados* de la familia
- Renta básica
- Pero no más que la Renta del mercado.

Sección 236 CON asignación para servicios públicos; la cantidad mayor de:

- 30% de los ingresos mensuales *ajustados* de la familia menos la asignación para servicios públicos
- 25% de los ingresos mensuales *ajustados* de la familia
- Renta básica
- Pero no más que la Renta del mercado.

HUD aprueba una **asignación para servicios públicos** cuando el costo de todos o una parte de los servicios públicos (excepto el teléfono) no esté incluido en la renta de la unidad y el pago por dichos servicios no sea responsabilidad de la familia que ocupa la unidad. La asignación para servicios públicos no está destinada a pagar todos los costos reales de servicios públicos; es una asignación provista a la familia para ayudarla a pagar los gastos de servicios públicos.

Ingresos y Activos

Los residentes que reciben asistencia de HUD tienen que reportar **todos** sus ingresos de todas las fuentes al Propietario o Agente (OA). Las exclusiones de los ingresos y las deducciones forman parte del proceso de la renta del inquilino.

Para determinar la cantidad de ingresos de los activos incluida en los ingresos anuales, se incluirán los ingresos reales derivados de todos los activos excepto cuando el valor efectivo de todos los activos sea mayor que \$5,000. En ese caso la cantidad incluida en los ingresos anuales es la mayor del 2% de los activos totales o los ingresos reales derivados de los activos.

Los ingresos anuales incluyen:

- La cantidad total (antes de las deducciones de nómina) de jornales y salarios, paga por tiempo

extra, comisiones, honorarios, propinas y bonos y otra compensación por servicios personales.

- Ingresos netos de la operación de un negocio o de una profesión
- Intereses, dividendos y otros ingresos netos de cualquier clase de propiedad personal o de bienes raíces. (Vea la sección Activos incluye/Activos no incluye, más adelante).
- El monto total de cantidades periódicas recibidas de la Seguridad Social, anualidades, pólizas de seguros, fondos de jubilación, pensiones, beneficios por muerte o discapacidad y otros tipos similares de ingresos periódicos, incluyendo cantidades pagadas de una vez o cantidades mensuales eventuales por el inicio retrasado de una cantidad periódica ******(exceptuando pagos periódicos diferidos de ingresos de seguridad suplementaria y beneficios de seguridad social; vea Exclusiones de los ingresos anuales, más adelante)******
- Pagos en lugar de sueldos, como compensación por desempleo y discapacidad, compensación por accidentes de trabajo y pago de cesantía ******(excepto por adiciones a los bienes familiares de cantidades pagadas de una vez ; vea Exclusiones de los ingresos anuales, más adelante)******
- Asistencia social
- Asignaciones periódicas y determinables, como pagos de pensión alimenticia y pensión de menores y contribuciones o regalos regulares recibidos de organizaciones o de personas que no residen en el hogar.
- Todos los pagos regulares, pagos especiales y asignaciones de un miembro de las Fuerzas Armadas (excepto por paga especial por exposición a fuego hostil).
- ******Para programas de la Sección 8 solamente, cualquier asistencia financiera, en exceso de las cantidades recibidas por instrucción, que reciba una persona bajo la Ley de Educación Superior de 1965 se considerará ingresos de esa persona, excepto que la asistencia financiera no se considera ingresos anuales para personas mayores de 23 años con hijos dependientes; o si un estudiante vive con sus padres quienes reciben asistencia de la sección 8. En este párrafo, "asistencia financiera" no incluye ganancias de préstamos para el fin de determinar los ingresos.******

Activos incluye:

- Acciones, certificados de inversión, letras del tesoro, certificados de depósito, cuentas del mercado monetario
- Cuentas de jubilación individual y cuentas Keogh

- Fondos de jubilación y pensión
- Efectivo mantenido en cuentas de ahorros y de cheques, cajas fuertes de depósito, en el hogar, etc.
- Valor efectivo de pólizas de seguro de vida completas de las que la persona puede disponer antes de su fallecimiento
- Propiedades de alquiler y otras inversiones de capital
- Propiedad personal mantenida como inversión
- Ingresos de sumas pagadas de una vez o ingresos de una vez
- Hipoteca o documento de escritura de un trust retenido por un solicitante
- Activos liquidados por menos de su valor justo de mercado

Activos no incluye:

- Propiedad personal necesaria (ropa, muebles, automóviles, anillo de matrimonio, vehículos equipados especialmente para personas con discapacidades)
- Intereses en tierra de un trust para indios
- Pólizas de seguro de vida a plazo fijo
- Patrimonio en la unidad cooperativa en la cual reside la familia
- Activos que son parte de un negocio en operación
- Activos que no son poseídos efectivamente por el solicitante o que están a nombre de una persona pero:
 - los activos y cualquier ingreso que produzcan se acumulan en beneficio de otra persona que no es miembro del hogar, y
 - esa persona es responsable por los impuestos incurridos sobre los ingresos generados por los bienes.
- Bienes a los que el solicitante no tiene acceso y que no proporcionan ingresos al solicitante. (Ejemplo: Una esposa maltratada comparte la propiedad de una casa con su marido. Debido a la situación doméstica, ella no recibe ingresos del bien y no puede convertir el bien en efectivo).
- Bienes liquidados por menos de su valor justo de mercado como resultado de:
 - Ejecución hipotecaria
 - Bancarrota
 - Divorcio o acuerdo de separación si el solicitante o residente recibe una retribución importante, no necesariamente en dólares.

Exclusiones de los ingresos anuales:

- Ingresos procedentes del empleo de hijos (incluyendo hijos acogidos) menores de 18 años

- Pago recibido por el cuidado de niños acogidos o adultos acogidos (habitualmente personas con discapacidades no relacionadas con la familia inquilina, quienes no pueden vivir solos.
- Cantidades adicionales a los bienes de la familia pagadas de una vez, como herencias, pagos de seguros (incluyendo pagos de seguros de salud y de accidentes y compensaciones por accidentes de trabajo), ganancias de capital y acuerdos por pérdidas personales o de propiedad.
- Cantidades recibidas por la familia específicamente para, o como reembolso de, el costo de gastos médicos para cualquier miembro de la familia.
- Ingresos de un ayudante que reside con la familia
- **Sujeto a la inclusión de ingresos para el programa de Sección 8 para estudiantes matriculados en una institución de educación superior bajo Ingresos anuales incluye, más arriba, ** la cantidad total de asistencia financiera al estudiante, ya sea pagada directamente al estudiante o a la institución educativa.
- La paga especial a un miembro de la familia que sirve en las Fuerzas Armadas y que está expuesto a fuego hostil.
- Cantidades recibidas bajo programas de formación financiados por HUD.
- Cantidades recibidas por una persona con una discapacidad que no se toman en cuenta por un tiempo limitado para determinar el derecho a recibir Ingresos de Seguridad Suplementarios y beneficios, porque están apartados para su uso en un Plan para Alcanzar la Autosuficiencia (PASS).
- Cantidades recibidas por un participante en otros programas de asistencia pública, los cuales son específicamente para, o como reembolso de gastos incurridos de su propio bolsillo (equipo especial, ropa, transporte, cuidado infantil, etc.) y que se hacen solamente para permitir la participación en un programa específico.
- Estipendio a servicio residente (sin exceder \$200 por mes).
- Ganancias y beneficios adicionales que resultan de la participación de cualquier miembro de la familia en programas cualificados de formación para el empleo, estatales o locales, y formación de un miembro de la familia como personal administrativo residente.
- Ingresos temporales, no recurrentes o esporádicos (incluyendo regalos).
- Pagos por reparación hechos por un gobierno extranjero como resultado de reclamaciones

presentadas bajo las leyes de ese gobierno a personas que fueron perseguidas durante la época nazi.

- Ganancias en exceso de \$480 por cada estudiante a tiempo completo de 18 años o más (excluyendo el cabeza de familia, la pareja del cabeza de familia, o su cónyuge).
- Pagos de asistencia para adopción en exceso de \$480 por niño/niña adoptado/adoptada.
- Pagos periódicos diferidos o ingresos de seguridad suplementaria y beneficios de seguridad social que se reciben en una cantidad pagada de una vez o en cantidades mensuales eventuales.
- Cantidades recibidas por la familia bajo la ley estatal o local en forma de reembolsos o devoluciones de los impuestos de la propiedad pagados sobre la propiedad en la que reside.
- Cantidades pagadas por una agencia del estado a una familia uno de cuyos miembros tiene una discapacidad de desarrollo y que vive en el hogar, para contribuir al pago de servicios y equipo necesarios para mantener a dicho miembro de la familia con discapacidad de desarrollo viviendo en el hogar.

Exclusiones federales obligatorias

- Valor de la porción provista a un hogar elegible bajo la ley de estampillas de alimentos (Food Stamp Act) de 1977.
- Pago a voluntarios bajo la ley de servicios domésticos voluntarios (Domestic Volunteer Services) de 1973.
- Pagos recibidos bajo la ley del acuerdo respecto a reclamaciones de nativos de Alaska (Alaska Native Claims Settlement).
- Ingresos derivados de ciertas tierras submarginales de los EE.UU. retenidas en un trust para ciertas tribus indias.
- Pagos de asignaciones concedidas bajo el Programa de asistencia de energía a hogares de bajos ingresos del Departamento de salud y servicios humanos (Department of Health and Human Services).
- Pagos recibidos bajo programas financiados en su totalidad o en parte bajo la ley de Asociación de capacitación para el empleo (Job Training Partnership Act).
- Ingresos derivados de la liquidación de fondos para la Grand River Band de indios Ottawa
- Los primeros \$2000 de las acciones per cápita recibidos de fondos del juicio concedidos por la Comisión de reclamaciones de indios (Indian Claims Commission), o el Tribunal de reclamaciones (Claims Court) de los EE.UU., los intereses de

indios individuales en tierras en trust o limitadas, incluyendo los primeros \$2000 por año de ingresos recibidos por indios individuales de fondos derivados de los intereses devengados de dicho trust o de las tierras limitadas.

- Cantidades de becas financiadas bajo el Título IV de la ley de educación superior (Higher Education Act) de 1965, incluyendo premios bajo el programa federal de trabajo-estudio o bajo programas de asistencias a estudiantes de la Agencia de asuntos indios (Bureau of Indian Affairs).
- Pagos recibidos de programas financiados bajo el Título V de la Ley de americanos de edad avanzada (Older Americans Act) de 1985.
- Pagos recibidos el 1 de enero de 1989, o después, del Fondo del acuerdo del agente Orange (Agent Orange Settlement Fund) o cualquier otro fondo establecido conforme al acuerdo en el pleito de responsabilidad del producto *In Re Agent*.
- Pagos recibidos bajo la Ley de resolución de las reclamaciones de los indios de Maine (Maine Indian Claims Settlement Act) de 1980.
- El valor de cualquier cuidado infantil provisto o acordado (o cualquier cantidad recibida como pago por ese cuidado o reembolso de costos incurridos por ese cuidado) bajo la Ley de concesión para el cuidado y desarrollo infantil (Child Care and Development Block Grant Act) de 1990.
- Pagos de reembolso por crédito de impuestos sobre los ingresos (EITC) devengados el 1 de enero de 1991 o después.
- Pagos por la Comisión de reclamaciones de indios (Indian Claims Commission) a las tribus y agrupaciones confederadas de la nación de indios Yakima o la tribu Apache de la reservación de Mescalero.
- Asignación, ganancias y pagos a participantes del AmeriCorps bajo la Ley de servicio nacional y a la comunidad (National and Community Service Act) de 1990.
- Cualquier asignación pagada bajo las disposiciones de 38U.S.C. 1805 a un niño o niña que sufra de espina bífida y que sea hijo o hija de un veterano de Vietnam.
- Cualquier cantidad de compensación a víctimas de un crimen (bajo la Ley de víctimas de crímenes [Victims of Crime Act]) recibida mediante asistencia a víctimas de crímenes (o pago o reembolso del costo de dicha asistencia) según lo determine la Ley de víctimas de crímenes a causa de la comisión de un crimen contra el solicitante bajo la Ley de víctimas de crímenes.

- Asignaciones, ganancias y pagos a individuos participantes bajo la Ley de inversión de la fuerza laboral (Workforce Investment Act) de 1998.
- Cualquier beneficio por discapacidad diferido del Departamento de asuntos de veteranos (Department of Veterans Affairs) que reciba el inquilino en una suma total o en cantidades mensuales eventuales en cumplimiento de la Ley de vivienda y recuperación económica (Housing and Economic Recovery Act) (HERA) de 2008.

Deducciones:

- \$480 por cada dependiente incluyendo estudiantes a tiempo completo o personas con alguna discapacidad.
- \$400 por cualquier familia anciana o familia discapacitada.
- Gastos médicos no reembolsados de cualquier familia anciana o familia discapacitada que sumen más del 3% de los ingresos anuales.
- Gastos razonables no reembolsados por cuidado a domicilio y por aparatos auxiliares para miembros de una familia discapacitada, para permitir trabajar a los miembros de la familia, y que sumen más del 3% de los ingresos anuales.
- Si una familia anciana tiene tanto gastos médicos no reembolsados como gastos de cuidado por discapacidad, el gasto de la familia del 3% de los ingresos se aplica solamente una vez.
- Cualquier gasto razonable por cuidado infantil para niños menores de 13 años necesario para permitir que un miembro de la familia pueda trabajar o ampliar su educación.

Materiales de consulta

Reglamentaciones:

- Requisitos generales del programa HUD; 24 CFR Parte 5

Manual:

- 4350.3, Requisitos de ocupación de programas de viviendas multifamiliares subvencionadas

Avisos:

- "Exclusiones federales obligatorias" ("Federally Mandated Exclusions") Aviso 66 FR 4669, 20 de abril de 2001

Para más información:

Puede hallar más información sobre programas de HUD en la página de Internet de HUD, en <http://www.hud.gov>

