



U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT
WASHINGTON, DC 20410-7000

OFFICE OF COMMUNITY PLANNING
AND DEVELOPMENT

OFICINA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO COMUNITARIO
[CPD]

**Departamento De Vivienda Y Desarrollo Urbano de los
Estados Unidos**

A la atención especial de:

- Todos los Representantes del Secretario
- Todos los Directores Regionales del CPD
- Todos los Directores de División del CPD
- Concesionarios del Programa de Oportunidades de vivienda para personas con SIDA [HOPWA, por sus siglas en inglés] y Patrocinadores de Proyectos

Notificación: CPD-22-10

Emitido: 06-29-2022

Vence: Esta notificación es efectiva hasta que sea modificada, reemplazada o rescindida.

Referencia cruzada: 24 CFR 574.320(a)(2), Estándar de Alquiler

Asunto: Aclaración del Requisito Estándar de Alquiler para las Oportunidades de Vivienda para Personas con el programa de SIDA (HOPWA)

Índice

I. Propósito 1

II. Antecedentes 1

III. Estableciendo el Estándar de Alquiler 2

A. Generalidades 2

B. Alquiler justo de mercado 2

C. Alquiler de excepción para toda la comunidad aprobado por HUD 3

D. Aumento unidad por unidad del estándar de alquiler 4

E. Documentación 4

IV. Ajuste del estándar de alquiler 4

V. Justificación del alquiler 5

VI. Información de contacto 5

I. Propósito

24 CFR parte 574 contiene los requisitos para las Oportunidades de Vivienda para Personas con el Programa de SIDA (HOPWA), que está autorizado por la Ley de Oportunidades de Vivienda para SIDA (42 U.S.C. 12901 y siguientes.) El propósito de esta Notificación es para aclarar la guía de HUD sobre la aplicación de los requisitos del estándar de alquiler del programa en

24 CFR 574.320(a)(2), mientras que HUD considera posibles reglamentación para actualizar los requisitos de asistencia de alquiler de HOPWA.

II. Antecedentes

24 CFR 574.320(a)(2) requiere que los concesionarios de HOPWA establezcan estándares de alquiler para sus programas de asistencia de alquiler. El estándar de alquiler se utiliza junto con la “justificación del alquiler” y el “pago de alquiler por los residentes” para determinar el subsidio máximo para una familia que recibe asistencia de alquiler HOPWA. Según 24 CFR 574.320(a)(2), el estándar de alquiler no será mayor que el alquiler justo de mercado (FMR) publicado en la sección 8 o el alquiler de excepción para toda la comunidad aprobado por el HUD para el tamaño de la unidad. Además, basándose en unidad por unidad, el concesionario puede aumentar esa cantidad desde un 10 por ciento hasta un 20 por ciento de las unidades asistidas.

La Sección 859(a)(1) de la Ley de Oportunidades de Vivienda para personas con SIDA requiere que las actividades de asistencia de alquiler de HOPWA se proporcionen en la medida de lo posible de la manera prevista en la sección 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (sección 8). Debido a este requisito legal, cuando las regulaciones de HOPWA se emitieron originalmente en 1992, los requisitos del estándar de alquiler se basaron en los requisitos de asistencia de alquiler de la sección 8 vigentes en ese momento. Las regulaciones del programa de la Sección 8 ya no utilizan el término “alquileres de excepción para toda la comunidad aprobados por HUD”, y HUD está considerando una posible reglamentación para actualizar los requisitos de asistencia de alquiler de HOPWA. Mientras la regulación HOPWA actual permanezca vigente, HUD reconoce la necesidad de ofrecer clara orientación del HUD sobre la aplicación de los requisitos estándar de alquiler de HOPWA en ausencia de alquileres de excepción para toda la comunidad, aprobados por el HUD bajo el programa de la sección 8. HUD también reconoce que es necesario un aviso de CPD sobre este tema para mitigar la implementación inconsistente del concesionario del requisito estándar de alquiler de HOPWA.

III. Estableciendo el estándar de alquiler

A. Generalidades

Cada concesionario de HOPWA que utiliza fondos de subvención para brindar asistencia para el alquiler debe tener un estándar de alquiler que establezca el límite de los costos de vivienda para cada tamaño de unidad, desde unidades de eficiencia hasta unidades de seis dormitorios. Al establecer el estándar de alquiler, los cesionarios de HOPWA deben esforzarse por lograr un equilibrio entre el uso eficiente de los dólares de asistencia de alquiler de HOPWA y el aumento de las opciones de viviendas baratas disponibles para las personas de bajos ingresos y sus familias que viven con el VIH. Si el estándar de alquiler es demasiado bajo, las familias pueden tener dificultades para encontrar unidades aceptables o unidades en vecindarios cercanos a atención médica, transporte, empleo, escuelas y otros recursos. Si los estándares de alquiler son demasiado altos, esto puede limitar la cantidad de familias elegibles que los concesionarios de

HOPWA pueden servir. Los estándares de alquiler deben permitir a las familias elegibles una selección razonable de unidades decentes, seguras y sanitarias en una variedad de vecindarios en el área de servicio del concesionario.

B. Alquiler a precios justos de mercado [FMR, por sus siglas en inglés]

Uno de los dos límites regulatorios que un concesionario de HOPWA puede utilizar para establecer el estándar para su programa de asistencia de alquiler es el que publica el FMR. Los FMR son estimaciones del 40% de alquileres para unidades de calidad estándar dentro de un área designada. El monto del FMR calculado para cada tamaño de unidad incluye el alquiler de la unidad más el costo de todos los servicios públicos pagados por el inquilino, excluyendo los servicios de cable, televisión o Internet. Los FMR son calculados anualmente por la Oficina de Investigación y Desarrollo de Políticas (PD&R) de HUD y están disponibles a través del sitio web para usuarios de HUD en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html>.

C. Alquileres de excepción para toda la comunidad aprobados por HUD 3

El otro límite regulatorio que un concesionario de HOPWA puede utilizar para establecer el estándar de alquiler para su programa de asistencia de alquiler es un alquiler de excepción para toda la comunidad aprobado por HUD. HUD reconoce la necesidad de una guía clara sobre cómo aplicar la regla HOPWA en ausencia de alquileres de excepción para toda la comunidad aprobados por HUD bajo el programa de la sección 8. HUD interpreta que el alquiler de excepción para toda la comunidad aprobado por HUD significa uno de los siguientes casos:

1. Adoptar el estándar de pago del Vale de Elección de Vivienda (HCV) establecido por las Agencias locales de Vivienda Pública (PHA) como el estándar de alquiler HOPWA, es decir, el rango básico o el estándar de pago de excepción. Según 24 CFR § 982.503, las PHA pueden establecer su estándar de pago dentro del “rango básico”, que está entre el 90 por ciento y el 110 por ciento del FMR sin la aprobación del HUD. Una PHA también puede establecer estándares de pago de excepción por debajo del 90 por ciento, o arriba del 110 por ciento del FMR, para partes designadas del área de FMR con la aprobación del HUD. Las opciones para adoptar el estándar de pago HCV que se detalla en este párrafo no incluyen el uso de alquileres justos de mercado para áreas pequeñas (SAFMR, por sus siglas en inglés). Sin embargo, los concesionarios pueden considerar los SAFMR al desarrollar y justificar una propuesta de estándar de alquiler como se describe en la opción 2 a continuación.

Los concesionarios de HOPWA pueden establecer el estándar de alquiler para su área de servicio según el estándar de pago (rango básico o estándar de pago de excepción) adoptado por cada una de las PHA locales que operan dentro del área de servicio del concesionario. Este estándar de alquiler se aplica para ayudar a las familias que residen o buscan residir en el área de una PHA, independientemente de que el patrocinador del proyecto implemente el programa de asistencia para el alquiler en esa área.

2. Un estándar de alquiler propuesto y justificado por el concesionario y aprobado por la oficina local de HUD. Esta opción permite a los beneficiarios de HOPWA proponer y recibir la aprobación de HUD para un estándar de alquiler fuera de FMR o el estándar de pago HCV (rango básico o estándar de pago de excepción) establecido por las PHA locales. Esta opción permite: (a) un estándar de alquiler basado en los costos de vivienda documentados y las necesidades de vivienda de personas de bajos ingresos que viven con VIH en el área de servicio del concesionario o en un subconjunto definido de esa área; o
(b) adoptar el estándar de pago de HCV (rango básico o estándar de pago de excepción) de una de las múltiples PHA en el área de servicio del concesionario para aplicarlo como estándar de pago en toda el área de servicio (por ejemplo, un estándar para el área estadística metropolitana elegible o el estándar de pago elegible del área de servicio del estado). Los concesionarios de HOPWA deben tener en cuenta que dichos estándares de alquiler solo se aprobarán en circunstancias en las que los concesionarios puedan documentar que otras opciones permitidas para establecer el estándar de alquiler no brindan a las familias elegibles una selección razonable de unidades decentes, seguras y sanitarias. Los concesionarios deben dirigir dichas solicitudes al Director de Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD) de la oficina local de HUD que atiende al concesionario. La información de contacto de la oficina local de CPD está disponible en línea en: https://www.hud.gov/program_offices/comm_planning/staff.

Esta Notificación proporciona la aprobación condicional del HUD para el uso del estándar de pago de la PHA o el Estándar de pago de excepción de la PHA como alquiler de excepción para toda la comunidad en 24 CFR 4 574.320(a)(2), siempre y cuando el concesionario haya determinado y documentado en sus registros que el uso del FMR no permitiría a las familias elegibles una selección razonable de viviendas decentes, unidades seguras y sanitarias en una variedad de vecindarios en el área de servicio del concesionario. Si la PHA no utiliza un estándar de pago actualmente o un estándar de pago de excepción que sea diferente al FMR, los concesionarios que deseen utilizar un estándar de alquiler superior al FMR deben usar la opción dos de arriba y solicitar una excepción a la oficina local.

Debido a la falta anterior de una guía clara y consistente del HUD con respecto al “alquiler de excepción para toda la comunidad aprobado por el HUD” en 24 CFR 574.320, el HUD no realizará conclusiones (y va a disuadir a los auditores a realizar conclusiones) contra los concesionarios que en o antes de la fecha de este Aviso de CPD, o durante los 120 días posteriores a la publicación de este Aviso, aplicaron los estándares de alquiler según lo recomendado por [Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA \(HOPWA\) Guía de recursos para la supervisión de beneficiarios](#) o la [Housing Opportunities for Persons With AIDS \(HOPWA\) Rental Assistance Guidebook](#). Sin embargo, durante los próximos 120 días después de la publicación de esta Notificación, HUD esperará que los concesionarios actualicen sus políticas para determinar los estándares de alquiler y puedan respaldar el uso de cualquier estándar de alquiler por encima del FMR según lo dispuesto en esta Notificación.

D. Aumento unidad por unidad del estándar de alquiler

Las regulaciones de HOPWA en 24 CFR 574.320(a)(2) permiten, en la base de unidad por unidad, que un concesionario aumente el monto del estándar de alquiler establecido en un 10 % hasta un 20 % de las unidades asistidas por el concesionario. Dichos aumentos podrán implementarse independientemente del método utilizado para establecer el estándar del alquiler. Los concesionarios podrán otorgar autoridad a los patrocinadores de sus proyectos para autorizar dichos aumentos; sin embargo, es responsabilidad del concesionario monitorear el cumplimiento de los patrocinadores del proyecto para garantizar que no más del 20% de las unidades asistidas se beneficien de un aumento en el monto estándar del alquiler.

E. Documentación

Los concesionarios de HOPWA deben documentar el estándar de alquiler en las políticas y procedimientos del programa y tener disponible para que HUD revise, el método utilizado para establecer el estándar de alquiler. Los concesionarios deben identificar el estándar de alquiler en los acuerdos con los patrocinadores del proyecto y monitorear a los patrocinadores del proyecto para garantizar el cumplimiento del estándar de alquiler para las unidades asistidas en toda el área de servicio. Como ya se señaló anteriormente, si el concesionario está utilizando el estándar de pago de la PHA, el estándar de excepción o un alquiler de excepción aprobado por la oficina local, el concesionario, debe mantener documentación que respalde la determinación del concesionario de que el uso del FMR no proporcionaría a las familias una selección razonable de alojamiento decente, unidades seguras y sanitarias en una variedad de vecindarios en el área de servicio del concesionario.

IV. Ajuste del estándar de alquiler

El estándar de alquiler de un concesionario debe reevaluarse anualmente y ajustarse si es necesario para que corresponda con las actualizaciones anuales de los FMR de HUD. Si un cambio en el FMR requiere de un cambio en el estándar de alquiler, el estándar de alquiler debe cambiarse dentro de los 90 días siguientes a la publicación de los nuevos FMR. Los concesionarios deben tener políticas y procedimientos escritos que detallan el proceso y el momento para implementar ajustes estándar de alquiler, incluso para familias en unidades asistidas por HOPWA bajo arrendamientos existentes en el momento del ajuste.

V. Justificación del alquiler

24 CFR 574.320(a) establece que la cantidad total de fondos de subvención que se pueden usar para subsidiar una unidad es la diferencia entre el alquiler estándar o el alquiler razonable de una unidad, el que sea menor, y la contribución de alquiler calculada para residentes de la familia. Además de establecer un estándar de alquiler, los concesionarios de HOPWA deben garantizar que cada unidad que reciba asistencia para el alquiler tenga un alquiler razonable. Para este fin, el concesionario debe haber establecido políticas y procedimientos con respecto a cómo se determinará y documentará la justificación del alquiler de conformidad con 24 CFR 574.320 (a)(3).

El personal del concesionario y del patrocinador del proyecto deben documentar el proceso de toma de decisiones para determinar la justificación del alquiler de una unidad y la decisión en el

expediente de cada familia asistida. El personal del concesionario y del patrocinador del proyecto no deben asumir que, si el alquiler de una unidad asistida está dentro del estándar de alquiler establecido por el concesionario, el alquiler que se cobra por la unidad es razonable. Es posible que una unidad esté dentro del estándar de alquiler establecido por el concesionario y aún no se considere razonable. El personal del concesionario y del patrocinador del proyecto deben documentar para cada unidad que se está cobrando un alquiler razonable en comparación con otras unidades en el mercado privado y deben verificar, si corresponde, que el alquiler modificado para la unidad es razonable en comparación con el alquiler de otras unidades comparables sin asistencia. y que sean propiedad del mismo propietario.

VI. Información de contacto

Las preguntas sobre el contenido de esta notificación pueden dirigirse al buzón de correo electrónico de la Oficina de Vivienda para el VIH/SIDA en HOPWA@hud.gov.