

Programa Proyecto de Asistencia para el Alquiler (PRA) de Sección 8

Plan de Selección de Inquilinos y Referencia

Aprobado por OHCS 08/2020

I. **Propósito**

Este documento establece las pautas y procedimientos generales para seleccionar inquilinos para el programa PRA de la Sección 811. Complementa los requisitos para el programa 811 PRA descritos en el Acuerdo Cooperativo, el Aviso de Disponibilidad de Financiamiento de HUD (NOFA), el Acuerdo de Asociación Interinstitucional entre Oregon Housing & Community Services (OHCS), el Departamento de Servicios Humanos (DHS) y la Autoridad de Salud de Oregon (OHA) y otras regulaciones federales y estatales. Este documento constituye el plan de selección de inquilinos aprobado por el concesionario.

Para obtener más información sobre el programa HUD 811 PRA, visite https://www.hud.gov/program_offices/housing/mfh/grants/section811ptl.

II. **Requisitos de elegibilidad del programa**

Para calificar para este programa, al menos un miembro adulto del hogar debe cumplir con los siguientes criterios de elegibilidad:

- i. Debe ser un adulto entre 18 y 61 años de edad al momento del arrendamiento con una discapacidad que resulte de:
 - a. Una enfermedad mental grave persistente (SPMI); o
 - b. Una discapacidad intelectual y/o del desarrollo (ID / DD)
- ii. El ingreso anual bruto ajustado del hogar es igual a, o menos del 30% del ingreso medio del área en la jurisdicción donde se encuentra la unidad '
- iii. Elegible para Medicaid
- iv. Es elegible para servicios a largo plazo basados en la comunidad según lo brindan las exenciones de Medicaid, las opciones de planes estatales de Medicaid (OHA), los servicios financiados por el estado u otros servicios apropiados

Se dará prioridad a los solicitantes elegibles que sean:

- i. Individuos que actualmente residen en una institución, hospital, hogar con licencia o grupo, que están listos para la transición a un entorno de vivienda con apoyo; y/o
- ii. Personas sin hogar, en riesgo de quedarse sin hogar o en riesgo de reingresar a una institución, hospital, licencia o establecimiento

Los solicitantes elegibles que no cumplan con una categoría de prioridad serán elegibles para el programa en un estado no prioritario.

III. **Divulgación del Número de Seguro Social (SSN)**

Todos los solicitantes e inquilinos que sean miembros del hogar deben divulgar y proporcionar verificación del SSN completo y preciso que se les asignó EXCEPTO para esas personas:

- i. Que no sostienen el estado de inmigración elegible; o
- ii. Que tenían 62 años o más el 31 de enero de 2010 y cuya determinación inicial de elegibilidad comenzó antes del 31 de enero de 2010; o
- iii. Menores de 6 años sin un SSN asignado agregado al hogar dentro de los 6 meses previos a la mudanza. El solicitante debe divulgar y proporcionar la verificación del número de seguro social del miembro del hogar dentro de los 90 días calendario después de haber sido alojado. Si no se divulga y proporciona documentación y verificación del SSN, el solicitante no será admitido o se cancelará el arrendamiento de un hogar inquilino.

El solicitante que no ha revelado y proporcionado la verificación de los SSN para todos los miembros del hogar debe divulgar y proporcionar la verificación de los SSN para todos los miembros del hogar a OHCS dentro de los 90 días a partir de la fecha en que se les ofreció por primera vez una unidad disponible. Si todos los miembros del hogar no han revelado y/o proporcionado la verificación de sus números de seguro social en el momento en que una unidad esté disponible, se le debe ofrecer la unidad disponible al siguiente solicitante elegible.

Si OHCS ha determinado que el solicitante es elegible para el programa, y la única verificación pendiente es la de divulgar y proporcionar la verificación del SSN, el solicitante puede conservar su lugar en la lista de espera durante el período de 90 días durante el cual el solicitante está tratando de obtener documentación.

- i. Después de 90 días, si el solicitante no ha podido proporcionar el SSN y la documentación de verificación requeridos, se determinará que el solicitante no es elegible y se le eliminará de la lista de espera.

IV. **Procedimientos para aceptar solicitudes y seleccionar de la lista de espera**

Los siguientes procedimientos se utilizarán para brindar alcance a los posibles solicitantes, aceptar solicitudes, determinar la elegibilidad del programa, seleccionar a los solicitantes para referirlos a las unidades disponibles y seleccionar a los solicitantes referidos para el arrendamiento. No hay tarifa de solicitud para solicitar asistencia.

- i. Alcance: Los proveedores de servicios de la OHA o el coordinador de servicios del DHS que trabajen con personas con discapacidades brindarán servicios de extensión a los posibles solicitantes. Se hará todo lo posible para distribuir información sobre el programa a aquellos que potencialmente cumplan con los criterios de elegibilidad del programa. Todas las actividades de divulgación y publicidad se realizarán de conformidad con el Plan de Comercialización de Vivienda Afirmativamente Justa (AFHMP); para revisar u obtener una copia, [clic aquí](#).
- ii. Aceptación y colocación de solicitudes: cada hogar debe completar una (1) solicitud para solicitar asistencia y seleccionar las propiedades en las que desea residir. Los posibles solicitantes serán referidos a OHCS por el proveedor de servicios OHA del solicitante, el coordinador de servicios DHS o el agente personal. El proveedor de servicios OHA del solicitante, el coordinador de servicios DHS o el agente personal

ayudarán a completar la solicitud del inquilino. La solicitud incluirá información previa a la evaluación que informará al solicitante sobre la elegibilidad del programa. Si se determina que un solicitante es elegible, la solicitud se envía a OHCS para su revisión final y su colocación en la lista de espera de las propiedades seleccionadas por el solicitante; la colocación será a partir de la fecha y hora en que OHCS recibió la solicitud.

- iii. Selección de la lista de espera: cada propiedad que participe en este programa tendrá una lista de espera mantenida por OHCS. Cada lista de espera de la propiedad tendrá una lista de DHS y OHA y cada solicitud se colocará en orden cronológico en la lista correspondiente de la Agencia de referencia (OHA o DHS). Una vez que una unidad esté disponible, las dos solicitudes principales de cada Agencia de referencia (un total de cuatro solicitudes), serán referidas a la propiedad para su evaluación para determinar la elegibilidad de la propiedad. Se proporcionará a la propiedad la fecha y la hora de la solicitud para garantizar que las solicitudes se examinen en orden cronológico.
 - a. Si el solicitante no se selecciona debido a que se seleccionó la primera solicitud en la lista de espera, el solicitante permanecerá en la lista de espera a partir de su ubicación original.
 - b. Si la propiedad rechaza la solicitud, el hogar podrá apelar la decisión (solicite una copia del TSP de la propiedad para obtener más información). Si el rechazo de la propiedad no se anula, el hogar se eliminará de la lista de espera de la propiedad mantenida con OHCS (NOTA: El hogar sólo se elimina de la lista de espera de esa propiedad, si el hogar solicitó en varias propiedades su ubicación en la lista de espera no ha cambia) .
 - c. Si el solicitante es aprobado por la propiedad y se muda, entonces el solicitante será eliminado de todas las demás listas de espera de propiedad mantenidas por OHCS para este programa.
- iv. Rechazar una unidad: los solicitantes pueden rechazar una unidad ofrecida. Estos solicitantes volverán a la lista de espera con su estado de prioridad original y la fecha / hora de recepción. Si un solicitante rechaza cuatro unidades, OHCS y OHA / DHS revisarán las circunstancias de cada rechazo. Si se determina que razones insuficientes llevaron a rechazar unidades, el solicitante será eliminado de la lista de espera de esa propiedad. El solicitante será notificado según la póliza de solicitud que se detalla a continuación. Los solicitantes pueden volver a presentar la solicitud en cualquier momento.
- v. Actualización de la solicitud: si se produce algún cambio en la información que figura en la solicitud presentada, el solicitante deberá enviar una solicitud de actualización a OHCS. Esto se colocará con la solicitud original que se envió. Se recomienda que los solicitantes actualicen su solicitud para cualquier cambio cada 3 meses.

V. **Criterios de evaluación del solicitante**

Los siguientes criterios de evaluación se aplican solo a la elegibilidad del programa. Se recomienda a los solicitantes que revisen el Plan de selección de inquilinos (TSP) de la propiedad para conocer los requisitos de elegibilidad de la propiedad.

La admisión de cualquier hogar será prohibida por lo siguiente:

- i. Cualquier hogar que contenga un miembro (s) que haya sido desalojado en los últimos 3 años de viviendas con asistencia federal por actividades delictivas

relacionadas con drogas. OHCS puede considerar una de las dos excepciones a esta disposición:

- a. El miembro del hogar desalojado ha completado con éxito un programa de rehabilitación de drogas supervisado y aprobado; o
 - b. Las circunstancias que conducen al desalojo ya no existen (por ejemplo, el miembro del hogar ya no reside en el hogar del solicitante).
- ii. Un hogar en el que un miembro esté actualmente involucrado en el uso ilegal de drogas o para el cual el propietario tenga una razón razonable para creer que el uso ilegal o el patrón de uso ilegal de una droga de un miembro puede interferir con la salud, seguridad y el derecho al disfrute pacífico de la propiedad por otros residentes;
 - iii. Cualquier miembro del hogar que esté sujeto a un registro estatal de delincuentes sexuales de por vida; y
 - iv. Cualquier miembro del hogar si existe causa razonable para creer que el comportamiento del miembro, por abuso o patrón de abuso de alcohol, puede interferir con la salud, seguridad y el derecho al disfrute pacífico de otros residentes. Los estándares de detección se basarán en el comportamiento, no en la condición de alcoholismo o abuso de alcohol.

OHCS utilizará el informe de búsqueda de inquilinos existentes de HUD Enterprise Income Verification (EIV) para identificar si algún miembro del hogar está actualmente recibiendo asistencia de alquiler, en el momento de la solicitud, en otra Vivienda Multifamiliar o Vivienda Pública e India (PIH).

- i. Si se identifica a algún miembro del hogar en el informe, el solicitante tendrá la oportunidad de explicar cualquier circunstancia relacionada con su asistencia en otro lugar.
- ii) Si es necesario, se realizará un seguimiento con la Agencia de Vivienda Pública (PHA) respectiva o el propietario para confirmar el estado de participación del individuo antes de la admisión, dependiendo del resultado de la conversación con el solicitante.

VI. **Estándares de ocupación**

Los siguientes son los requisitos con respecto al número mínimo y máximo de ocupantes por tipo de unidad:

Unidad de 0 dormitorios: mínimo de 1 persona y máximo de 2 personas

Unidad de 1 dormitorio: mínimo de 1 persona y máximo de 3 personas

Unidad de 2 dormitorios: mínimo de 2 personas y máximo de 5 personas

VII. **Elegibilidad de los estudiantes**

Si un hogar tiene un miembro que es un estudiante matriculado en una institución de educación superior (a tiempo completo o parcial), se debe determinar si son elegibles para recibir asistencia de Sección 8 al momento de la mudanza y durante su recertificación anual o certificación inicial (cuando un inquilino que ya viva en la propiedad comience a recibir Sección 8). La asistencia de Sección 8 no se proporcionará a ninguna persona que:

- i. Esté matriculado como estudiante de medio tiempo o de tiempo completo en una institución de educación superior con el fin de obtener un título, certificado u otro programa que conduzca a una credencial educativa reconocida; y
- ii. Sea menor de 24 años; y
- iii. No esté casado y
- iv. No sea un veterano del ejército de los Estados Unidos; y
- v. No tenga un hijo dependiente; y
- vi. No sea una persona con discapacidades, ya que dicho término se define en 3(b)(3)(E) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (42 USC 1437a(b)(3)(E)) y no estaba recibiendo la Sección 8 asistencia al 30 de noviembre de 2005; y
- vii. No esté viviendo con sus padres que reciben asistencia de Sección 8; y
- viii. No es elegible individualmente para recibir asistencia de Sección 8 o tenga padres (los padres individualmente o conjuntamente) que no son elegibles por ingresos para recibir asistencia de Sección 8. NOTA: A menos que el estudiante pueda demostrar su independencia de los padres, el estudiante debe ser elegible para recibir asistencia de Sección 8 y los padres (individual o conjuntamente) deben ser elegibles para recibir asistencia de Sección 8 para que el inquilino reciba asistencia de Sección 8.

Para que el estudiante sea elegible independientemente de sus padres, el estudiante debe cumplir con **todos** los siguientes criterios para ser elegible para recibir asistencia de la Sección 8:

- i. Tener edad legal de contrato según la ley estatal;
- ii. Haber establecido un hogar separado de los padres o tutores legales durante al menos un año antes de la solicitud de ocupación, o cumplir con la definición del Departamento de Educación de los Estados Unidos de un estudiante independiente *;
- iii. No ser reclamado como dependiente por los padres o tutores legales en conformidad con las regulaciones del IRS; y
- iv. Obtenga una certificación de la cantidad de asistencia financiera que proporcionarán los padres, firmada por la persona que brinda el apoyo. Esta certificación se requiere incluso si no se proporcionará asistencia.

* - La definición del Departamento de Educación de los Estados Unidos de un estudiante independiente es un individuo que es:

- i. De 24 años o más de edad antes del 31 de Diciembre del año premio
- ii. Un huérfano, en cuidado de crianza, o un pupilo de la corte o era en cualquier momento cuando el individuo tenía 13 años de edad o más
- iii. Es un menor emancipado.
- iv. Es un veterano de las Fuerzas Armadas o actualmente está en servicio activo que no sea para fines de entrenamiento.
- v. Es un estudiante graduado o profesional.
- vi. Esté casado
- vii. Tiene dependientes legales
- viii. Es un estudiante para quien un administrador de ayuda financiera toma una determinación documentada de independencia
- ix. Ha sido verificado durante el año escolar en el que la solicitud se presenta como un joven no acompañado que es un niño o joven sin hogar (definido por la sección 725

de la Ley de Asistencia para Personas sin Hogar de McKinney-Vento), o en riesgo de quedarse sin hogar, mediante:

- a. Una agencia educativa local de enlace para personas sin hogar; o
- b. Director, o designado, de un programa financiado bajo la Ley de Jóvenes Fugitivos y Desamparados; o
- c. Director, o designado, de un programa financiado bajo el Subtítulo B del título IV de la Ley de Asistencia para Personas sin Hogar de McKinney-Vento; o
- d. Un administrador de ayuda financiera

VIII. **Políza de rechazo de solicitudes**

Los solicitantes que no cumplan con los criterios anteriores serán denegados. Se enviará una carta de rechazo al solicitante y una copia por correo electrónico al agente de referencia que figura en la solicitud e incluirá lo siguiente:

- i. Motivo (s) específico (s) de rechazo / negación;
- ii. Informar al solicitante del derecho a responder por escrito o solicitar una reunión para disputar el rechazo dentro de los 14 días de la fecha de la carta; y
- iii. Las personas con discapacidad tienen derecho a solicitar una adaptación razonable para participar en el proceso de audiencia informal

Los solicitantes que soliciten una audiencia serán notificados por escrito dentro de los 5 días hábiles a partir de la fecha de la audiencia con una decisión final sobre la elegibilidad.

IX. **Políza de no discriminación**

Es la póliza de OHCS cumplir plenamente con todos los requisitos aplicables de vivienda justa y derechos civiles en 24 CFR 5.105 (a), incluyendo, entre otros, la Ley de Vivienda Justa; Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964; Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973; y el Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades.

OHCS no discriminará por motivos de raza, color, sexo, orientación sexual, identidad de género, religión, edad, estado familiar, estado civil, fuente de ingresos, discapacidad, víctimas de violencia doméstica u origen nacional en el arrendamiento, alquiler o otra disposición de vivienda o instalaciones relacionadas, o en el uso de la ocupación de la misma. Además, OHCS no:

- i. Negar a cualquier solicitante la oportunidad de solicitar una vivienda, ni a ningún solicitante elegible la oportunidad de arrendar una vivienda adecuada a sus necesidades;
- ii. Proporcionar vivienda que sea diferente de la que se proporciona a otros;
- iii. Someter a una persona a segregación o trato dispar;
- iv. Restringir el acceso de una persona a cualquier beneficio que disfruten otros en relación con el programa de vivienda;
- v. Tratar a una persona de manera diferente para determinar la elegibilidad u otros requisitos de admisión;
- vi. Negar a una persona al mismo nivel de servicios; o
- vii. Negarle a una persona la oportunidad de participar en un grupo de planificación o asesoramiento que es una parte integral del programa de vivienda

OHCS no negará automáticamente la admisión a un grupo o categoría particular de solicitantes elegibles. Cada solicitante en un grupo o categoría en particular será tratado de forma individual en la rutina de procesamiento normal para la asistencia de alquiler.

X. **Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973**

La póliza de OHCS es asegurar que las personas calificadas con discapacidades no sean discriminadas por su discapacidad. OHCS también asegura que estas personas tendrán la misma oportunidad de recibir y disfrutar los beneficios de vivir en la propiedad.

- i. Adaptaciones razonables: OHCS buscará identificar y eliminar situaciones o procedimientos que creen una barrera para la igualdad de oportunidades de vivienda para todos. De conformidad con la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, OHCS hará ajustes razonables para las personas con discapacidades (solicitantes o inquilinos). Dichas adaptaciones pueden incluir cambios en el método de administración de políticas, procedimientos o servicios donde tales modificaciones serían necesarias para permitir el acceso completo al programa de vivienda para personas calificadas con discapacidades. Al llegar a un acuerdo razonable con personas calificadas con discapacidad, OHCS no está obligado a:
- a. Brindar servicios de apoyo que aún no forman parte de sus programas de vivienda;
 - b. Tomar cualquier acción que resulte en una alteración fundamental en la naturaleza del programa o servicio;
 - c. Tomar cualquier medida que resulte en una carga financiera y administrativa indebida para la Agencia (OHCS).

Si desea solicitar una acomodación razonable, [haga clic aquí](#)

- ii. Información sobre discapacidades: OHCS garantiza que cualquier pregunta relacionada con la discapacidad en la solicitud de vivienda tenga que ver con la elegibilidad del programa y las deducciones médicas o de discapacidad permitidas para los solicitantes de vivienda que deseen aprovechar esas deducciones. No se requiere que se revele ninguna información sobre una posible discapacidad que no sea para los requisitos de elegibilidad del programa.
- iii. Mejora del acceso a los servicios para personas con dominio limitado del inglés (LEP): la orden ejecutiva (EO) 13166 requiere que las agencias federales y los beneficiarios tomen medidas afirmativas para comunicarse con las personas que necesitan servicios o información en un idioma que no sea inglés. OHCS tomará medidas razonables para garantizar un acceso significativo a la información y los servicios que brindamos a las personas con LEP. Esto puede incluir servicios de interpretación y/o materiales escritos traducidos a otros idiomas.