



Sección 103: Ingresos excesivos

Límites para la vivienda pública

Hoja informativa para familias

La Sección 103 crea nuevas limitaciones a la participación en el programa para familias que residen en viviendas públicas y que mantienen ingresos excesivos (OI) durante 24 meses consecutivos. Después de un período de gracia de 24 meses, la política de la PHA puede permitir que las familias de OI continúen viviendo en una unidad de vivienda pública pagando un alquiler alternativo. Si la PHA no adopta dicha política, la PHA debe rescindir el arrendamiento de la familia OI dentro de los seis meses posteriores a la notificación final.

Las nuevas reglas se implementan a través de dos nuevas secciones en las regulaciones de vivienda pública: [24 CFR 960.507 Familias que exceden el límite de ingresos](#) y [24 CFR 960.509 Requisitos de arrendamiento para familias con ingresos excesivos de viviendas no públicas](#). Las definiciones relacionadas se pueden encontrar en [24 CFR 960.102\(b\)](#).

Las disposiciones que implementan la sección 103 entrarán en vigencia el 16 de marzo de 2023. Todas las PHA deben implementar completamente las políticas de OI a más tardar el 14 de junio de 2023. [No hay excepciones](#) a la limitación de ingresos en la participación en programas de vivienda pública.

Límite de ingresos excesivos (OI): se establece multiplicando el nivel de ingresos muy bajos para el área aplicable por un factor de 2,4, un límite equivalente a aproximadamente el 120% del AMI. Los procedimientos de OI se activan mediante [reexámenes anuales](#) o [provisionales](#). Durante el reexamen, si se determina que la familia es OI, comienza el proceso de notificación de OI.

Familia con ingresos excesivos (OI): familias cuyos ingresos exceden el límite de OI, incluidas las familias durante el período de gracia o antes de la terminación del programa o la ejecución de un arrendamiento de vivienda no pública con ingresos excesivos. Estas familias conservan todos sus derechos y obligaciones como participantes del programa de vivienda pública.

Familia con ingresos excesivos de vivienda no pública (NPHOI): una familia cuyos ingresos exceden el límite de OI durante 24 meses consecutivos y permanece en la unidad pagando el alquiler de vivienda no pública alternativa.

Estas familias deben haber firmado un contrato de arrendamiento de NPHOI y ya no participar en el programa de vivienda pública. Las familias de NPHOI no pueden participar en consejos de residentes de viviendas públicas ni en programas para participantes de viviendas públicas o de bajos ingresos. Las familias NPHOI no pueden recibir un subsidio de servicios públicos de la PHA, estar sujetas a reexámenes de ingresos ni estar obligadas a cumplir con los requisitos de servicio comunitario y autosuficiencia.

Alquiler de vivienda alternativa no pública: A la familia NPHOI restante se le debe cobrar un alquiler mensual equivalente al mayor entre: el alquiler justo de mercado aplicable (24 CFR 888(A)), o el monto del subsidio mensual proporcionado para la unidad (HUD publicará anualmente).

Descargo de responsabilidad: La información contenida en este documento se basa en material creado por NALCAB (Asociación Nacional para Constructores de Activos de la Comunidad Latina). Si bien se han hecho todos los esfuerzos posibles para garantizar la precisión, este documento no es una publicación oficial de NALCAB o HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.). Se recomienda a los lectores que consulten las fuentes originales o consulten directamente con NALCAB para obtener orientación autorizada.

Sección 103: Hoja informativa sobre los límites de ingresos excesivos para familias de viviendas públicas

Caer por debajo del límite de OI: si la PHA determina (en un reexamen provisional o regular) que los ingresos de una familia han caído por debajo del límite de OI en cualquier momento durante el período de gracia de 24 meses, la familia seguirá siendo participante del programa de vivienda pública y volverá a tener ingresos regulares. períodos de reexamen. Si la familia vuelve a ser OI, la PHA comienza un nuevo período de gracia de 24 meses.

Avisos: Las PHA deben enviar a las familias OI 3 avisos, cada uno dentro de los 30 días posteriores a la evaluación de ingresos que determina que la familia es, o sigue siendo, OI: en la determinación inicial del estado de OI, luego del reexamen al finalizar los primeros 12 meses del período de gracia, y al finalizar el período de gracia de 24 meses.

Todos los avisos deben proporcionarse por escrito e indicar qué acciones se tomarán según lo exige la política OI de la PHA en la Política de Admisiones y Ocupación Continua (ACOP). Si corresponde, el aviso debe incluir el monto del alquiler alternativo. Todos los avisos deben proporcionar información sobre el derecho de la familia a una audiencia de queja.

Políticas: Las PHA deben tener una política de ocupación continua detallada en su ACOP para:

- Exigir a las familias OI que ejecuten un nuevo contrato de arrendamiento NPHOI dentro de los 60 días posteriores a la notificación y cobrar a la familia el alquiler de vivienda alternativa no pública, o
- Terminar el arrendamiento de la familia no más de 6 meses después de la notificación.

Política de

PCHA Para las familias cuyos ingresos exceden el límite de exceso de ingresos durante 24 meses consecutivos, la PCHA terminará el arrendamiento de la familia no más de 60 días después de la notificación final del estado de exceso de ingresos de la familia de acuerdo con las políticas de ocupación continua a continuación. .

Las PHA pueden optar por adoptar una preferencia en la lista de espera para las familias NPHOI que nuevamente sean elegibles por ingresos para la readmisión al programa de vivienda pública. Estas familias luego volverían a presentar su solicitud. Las familias de OI que han abandonado la vivienda pública no son elegibles para esta preferencia.

Informes: La PHA debe presentar un informe anualmente que especifique:

- El número de familias OI que residen en viviendas públicas de una PHA al final del año calendario. Este informe será obtenido por HUD a través del formulario HUD-50058.
- El número de familias en listas de espera para la admisión a vivienda pública. Esta información será enviada a través de el Portal Web del Fondo Operativo a partir del 1 de enero de 2024.

Recursos Relacionados:

- Guía Suplementaria para la Implementación de la Sección 103; Limitación de la vivienda pública Arrendamiento para familias con ingresos excesivos bajo la oportunidad de vivienda mediante la modernización Ley de 2016 (HOTMA)
 - » Consulte el Apéndice para obtener instrucciones sobre cómo calcular el límite de OI.
- Implementación de la Sección 103: Límites de ingresos excesivos para familias de vivienda pública capacitación, presentación y transcripción grabadas
- Ejemplo de arrendamiento de NPHOI
- Ejemplos de avisos de OI