



Activos, exclusiones de activos y limitación de activos

Hoja de recursos

Para obtener más información, consulte la serie completa de capacitación sobre ingresos y activos de HOTMA, incluida la Hoja informativa sobre ingresos.

Definición de activos 24 CFR 5.603(b) “Activos familiares netos” Párr. (1)

Activos familiares netos: el valor neto en efectivo de todos los activos que posee la familia, después de deducir los costos razonables en los que se incurriría al enajenar bienes inmuebles, ahorros, acciones, bonos y otras formas de inversión de capital.

Esta nueva definición incluye el valor en efectivo de todos los activos familiares con excepción de las exclusiones ampliadas y enumeradas.

Restricciones de elegibilidad debido a bienes familiares 24 CFR 5.618(a)

HOTMA restringe que las familias reciban asistencia en el programa de vivienda pública o de vales de elección de vivienda si sus activos familiares netos superan los \$100,000* o si la familia posee bienes inmuebles adecuados para que viva la familia.

Existen calificaciones y exenciones de ambos requisitos.

Las PHA no pueden renunciar a los requisitos de activos, pero pueden retrasar la ejecución para los participantes actuales hasta por 6 meses según la política de la PHA.

Determinación de los activos familiares netos 24 CFR 5.603(b) “Activos familiares netos” Párr. (2)

- Las PHA deben incluir el valor de cualquier negocio o activo familiar dispuesto por un solicitante o inquilino por menos del valor justo de mercado (incluida una disposición en fideicomiso, pero no en una ejecución hipotecaria o venta por quiebra) durante los dos años anteriores a la fecha de solicitud, o reexamen, en exceso de la contraprestación recibida.
- En el caso de una disposición como parte de un acuerdo de separación o divorcio, la disposición no será se considera por menos del valor justo de mercado si el solicitante o inquilino recibe una contraprestación que no mensurable en términos de dólares.
- El patrimonio negativo en bienes inmuebles u otras inversiones no prohíbe al propietario vender la propiedad u otras inversiones, por lo que el patrimonio negativo por sí solo no justificaría una exclusión de los activos familiares.

* Monto 2024. Después de 2024, HUD ajustará la cantidad anualmente según el CPI-W.



Este material se basa en el trabajo respaldado, total o parcialmente, por el premio federal número NAL-C-17-094-05 otorgado a NALCAB por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. La sustancia y los resultados del trabajo están dedicados al público. Ni el Gobierno de los Estados Unidos, ni ninguno de sus empleados, ofrece ninguna garantía, expresa o implícita, ni asume ninguna responsabilidad legal por la exactitud, integridad o utilidad de cualquier información, aparato, producto o proceso divulgado, o declara que su uso no infringiría derechos de propiedad privada. La referencia aquí a individuos, agencias, empresas, productos, procesos, servicios, servicios por nombre comercial, marca registrada, fabricante o de otro modo no constituye ni implica un respaldo, recomendación o favorecimiento por parte de los autores o contribuyentes, el Gobierno de los EE. UU. o cualquier agencia del mismo. Las opiniones contenidas en este documento son las de los autores y no reflejan necesariamente la posición oficial ni una posición respaldada por HUD o cualquier agencia federal.

Activos, exclusiones de activos y limitación de la hoja de recursos de activos

Ingresos de activos 24 CFR 5.609(a)

En general, se consideran rentas las rentas procedentes del activo. Si es posible calcular los rendimientos reales de un activo, la PHA debería utilizar esa cantidad.

Si no es posible calcular el rendimiento real de un activo, y:

- Los activos familiares netos son \$50,000* o menos, se excluye el ingreso imputado de ese activo.
- Los activos familiares netos superan los \$50,000*, la PHA debe imputar el ingreso del activo en función en la tasa de ahorro de libreta actual, según lo determinado por HUD

Escenario de activos familiares netos	Ingresos reales	Devoluciones imputadas	Cantidad incluida en los ingresos
Activos de \$50,000 o menos	Incluido	No calculado	Solo ingresos reales
Excede \$50,000 y el ingreso real se puede calcular para TODOS los activos	Incluido	No calculado	Solo ingresos reales
Excede los \$50,000 y NO se pueden calcular ingresos reales	N / A	Calculado utilizando la tasa de libreta de HUD para todos los activos	Rendimientos imputados para todos los activos
Excede los \$50 000, pero los ingresos reales solo se pueden calcular para algunos activos	Incluido para activos que se puede calcular	Calculado para cualquier activo restante donde los ingresos reales no se puede calcular	Ingresos reales que se pueden calcular Y rendimientos imputados para todos los activos restantes que no se pueden calcular

Restricción a la propiedad de bienes inmuebles aptos para ser ocupados

24 CFR 5.618(a)(ii)

Una familia no puede recibir beneficios si tiene “un interés de propiedad actual, un derecho legal a residir y la autoridad legal efectiva para vender, con base en las leyes estatales o locales de la jurisdicción donde se encuentra la propiedad, bienes inmuebles que sean adecuados para ocupación por parte de la familia como residencia”.

La restricción de propiedad de bienes inmuebles no se aplica a:

- Una familia que recibe asistencia para la propiedad bajo el Programa de Vales de Elección de Vivienda para:
 - » Casa prefabricada (24 CFR 982.620)
 - » Opción de propiedad de vivienda
- Propiedad de propiedad conjunta con otra persona y ocupada por el otro propietario que no es miembro del hogar que recibe beneficios.
- Una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.
- Una familia que ofrece la propiedad a la venta.

Activos, exclusiones de activos y limitación de la hoja de recursos de activos

Una familia propietaria de una propiedad puede demostrar que no es "apta para ser ocupada" si:

- No satisface las necesidades relacionadas con la discapacidad de todos los miembros de la familia.
 - » Ejemplos: necesidades físicas, proximidad al tránsito, necesidad de dormitorios o espacio adicionales, etc.
- No es suficiente para el tamaño de la familia.
- Está ubicado de manera que represente una dificultad para la familia.
 - » Ejemplo: la ubicación sería una dificultad para el viaje de la familia al trabajo o la escuela.
- No es seguro debido a su condición física.
 - » A menos que los problemas puedan "remediarse fácilmente"
- No puede ser una residencia según las leyes locales o estatales.
 - » Ejemplo: un escaparate destinado únicamente a uso comercial

Documentación de activos 24 CFR 5.618(b)

Para la documentación de activos familiares netos inferiores a \$50,000*, la PHA puede aceptar la autocertificación de la familia de que los activos son inferiores a esa cantidad.

- La certificación debe incluir cualquier ingreso esperado de los activos (rendimiento real únicamente).
- La PHA no exige más documentación para la restricción de activos familiares netos.
- Los activos deben ser verificados cada 3 años.

Propiedad: la PHA puede aceptar la autocertificación de que "la familia no tiene ningún interés de propiedad actual en ningún bien inmueble".

- La autocertificación legal sólo pregunta sobre la propiedad y no aborda los otros elementos de la restricción (como el derecho legal a residir y la autoridad legal efectiva para vender la propiedad).
- Las PHA pueden utilizar un formulario con la pregunta de autocertificación legal, así como preguntas de seguimiento relacionadas a otros elementos.

Si la familia declara una propiedad y solicita una exención porque un miembro de la familia es víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, agresión sexual o acecho:

- La PHA debe aceptar la autocertificación del miembro de la familia.
- 24 CFR 5.2007 aplica
 - » Normas de confidencialidad
 - » Restricciones en las solicitudes de documentos
- HUD espera actualizar los formularios relacionados con VAWA en una fecha posterior
 - » Formulario HUD 5380 Aviso de derechos de ocupación según VAWA
 - » Formulario HUD 5382 Certificación de Violencia Doméstica, Violencia de Pareja, Agresión sexual o acecho y documentación alternativa

Activos, exclusiones de activos y limitación de la hoja de recursos de activos

Activos excluidos 25 CFR 5.603(b) "Activos familiares netos" Párr. (3) y (4)

Los siguientes activos están excluidos de HOTMA. Si la familia posee un activo excluido, su valor no cuenta para la restricción por activos familiares netos. La mayoría de estas exclusiones son nuevas.

Categoría	Activo excluido	Ejemplo(s)	Notas
Propiedad personal Artículos	necesarios de propiedad personal	Dispositivos médicos, vehículo para desplazamientos.	Determinar qué es un "artículo necesario" para la propiedad personal es una determinación altamente específica de los hechos. HUD proporcionará orientación adicional próximamente.
Propiedad personal Artículos	de propiedad personal no necesarios si el valor total combinado no excede los \$50,000*	Tarjetas de béisbol antiguas, embarcaciones de recreo, colecciones de monedas y obras de arte, siempre que el valor total esté por debajo del límite.	Esto coincide con el valor de los bienes que la familia puede autocertificar.
Cuenta de ahorros	Cuenta de jubilación reconocida por el IRS	IRA, 401(k), 401(b) y planes de jubilación para trabajadores autónomos	
Propiedad real	Bienes inmuebles que la familia no tiene la autoridad legal efectiva para vender en la jurisdicción en la que se encuentra la propiedad.	La venta de propiedades sujetas a demanda puede estar legalmente restringida.	Dicha propiedad no cuenta contra el límite de cantidad en dólares ni la limitación de propiedad inmueble.
Dinero	Cualquier monto recuperado en cualquier acción civil o acuerdo basado en un reclamo de mala práctica, negligencia u otro incumplimiento del deber adeudado a un miembro de la familia, por un incidente que resultó en una discapacidad.	Un conductor ebrio hiere a un familiar, que luego queda discapacitado. La familia demanda y el seguro del conductor paga a la familia.	
Cuenta de ahorros	El valor de ciertas cuentas de ahorro para apoyo a la educación o a la discapacidad.	Según las secciones 529, 529A, 530 del Código de Rentas Internas, cuentas de "bonos de bebé"	Cuentas Coverdell, programas de matrícula, cualquier cuenta de "baby bond" creada, autorizada o financiada por el gobierno federal, estatal o local.
Propiedad real	Interés en tierras en fideicomiso indio	La familia tiene interés en tierras en fideicomiso de la Oficina de Asuntos Indígenas	Exclusión existente
Propiedad real	Equidad en una casa prefabricada donde la familia recibe asistencia bajo 24 CFR 982	Espacio para viviendas prefabricadas HCV Participantes de alquiler	
Propiedad real	Patrimonio en la propiedad donde la familia recibe asistencia según 24 CFR 982	Participante de propiedad de vivienda HCV	Para bienes inmuebles que no sean casas prefabricadas
Cuenta de ahorros	Autosuficiencia familiar (FSS) cuentas		La familia no tiene acceso a los fondos del FSS durante su participación en el programa. También excluido de los ingresos.
Dinero	Reembolsos de impuestos federales o créditos fiscales reembolsables por un período de 12 meses después de su recepción por parte de la familia	Créditos tributarios por ingreso del trabajo (EITC)	
Fondos fiduciarios	Fideicomiso que no es revocable ni está bajo el control de ningún miembro de la familia o del hogar	Fondo fiduciario no revocable; fondo fiduciario revocable una vez que el menor cumple 21 años	Mientras un fideicomiso cumpla con esta definición, no es un activo de la familia.