



Hecho residente de HOTMA

Ficha: Activo y Real

Limitaciones de propiedad

Esta hoja informativa es para familias que viven en viviendas públicas o viviendas multifamiliares, o que tienen un Vale de Elección de Vivienda de la Sección 8 (HCV). **Hay nuevas reglas que limitan los bienes y propiedades que las familias pueden tener al solicitar y, en algunos casos, participar en estos programas de vivienda.** Las nuevas reglas se basan en una ley federal, la Ley de Oportunidades de Vivienda Mediante Modernización de 2016 (HOTMA). Su agencia de vivienda pública (PHA) local comenzará a utilizar estas reglas a partir del 1 de enero de 2025. Su PHA se lo informará antes de que comiencen los cambios. Esta hoja informativa no es una guía oficial ni es requerida por HUD o su PHA.

Las nuevas reglas de HUD (el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano) dicen que las familias que viven en viviendas públicas y las familias que participan en el programa de vales de elección de vivienda (HCV o Sección 8) o en el programa de viviendas multifamiliares no pueden tener más de **\$100,000*** en activos familiares netos. Además, es posible que las familias participantes no sean propietarias de una casa en la que puedan vivir.

¡Hay excepciones notables a estas reglas!

Estas nuevas reglas se aplican a **todos los nuevos solicitantes** de vivienda pública, vivienda multifamiliar y Sección 8. Las PHA deben rechazar a los solicitantes con activos o propiedades que superen el límite.

Las PHA pueden decidir una política sobre cómo aplicarán las reglas a **los residentes existentes** en las revisiones anuales e provisionales.

A través de una política escrita, la PHA puede optar por:

- No hacer cumplir los límites en absoluto para los residentes existentes.
- Hacer cumplir estrictamente los límites.
- Hacer cumplir los límites pero dar tiempo a los residentes para que los cumplan.
- Tener excepciones a los límites.

La mayoría de las familias no se verán afectadas por las normas de limitación de activos. Si no está seguro, pregúntele a su PHA si estas nuevas reglas se aplican a usted.

Activos

Los activos se refieren a cualquier cosa valiosa que posea, como joyas, acciones, herramientas, obras de arte o un vehículo. Un activo común son los bienes inmuebles (bienes raíces), como terrenos o viviendas. "Bienes familiares netos" se refiere al valor en efectivo de todos los bienes que posee la familia, después de restar el dinero que usted debe sobre los bienes y cualquier costo razonable que tendría que pagar para venderlos.

Aunque las nuevas reglas dicen que solo puede tener activos con un valor de hasta **\$100,000***, hay muchas cosas que HUD ha excluido. Todo lo que esté excluido no se cuenta para el total de activos familiares netos.

*Ajustado anualmente por inflación.

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.

Serie de capacitación sobre ingresos y activos de HOTMA

Algunos ejemplos comunes de activos que están **excluidos** del límite total de \$100,000* incluyen:

- **Artículos necesarios.** Artículos que necesita para mantener, usar y vivir en su hogar o que necesita para el trabajo, la educación o la salud. Podría ser un automóvil que usa para ir al trabajo, un dispositivo médico costoso o una computadora portátil que usa para ir a la escuela. El hecho de que un artículo específico se considere "necesario" dependerá de las circunstancias de la familia. HUD ha proporcionado orientación en el Aviso PIH 2023-27.
- **Artículos de propiedad personal no necesarios, si el valor total combinado no supera los \$50,000*.** Los ejemplos incluyen: un barco de recreo, una colección de monedas o joyas antiguas. Esto incluirá la mayoría de los bienes de su propiedad que no sean una vivienda (consulte la sección a continuación) o un artículo necesario. Para obtener esta exención, el valor total de todos estos artículos debe ser de \$50,000* o menos.
- **Cuentas de jubilación.** Esto cubre planes de jubilación reconocidos por el IRS, como una IRA, 403(b) o 401(k). El valor de la cuenta no se incluye como activo.
- **Cuentas de ahorro educativo.** Esto incluye cuentas de ahorro y matrícula educativas reconocidas por el IRS, así como como cualquier programa de "bonos para bebés" financiado por gobiernos federales, estatales o locales.
- **Interés en tierras en fideicomiso indio.** Los intereses sobre tierras mantenidas en un fideicomiso por la Oficina de Asuntos Indígenas no pueden contabilizado para las limitaciones de activos.
- **Devoluciones y créditos de impuestos por 12 meses después de su recepción.** Esto incluye lo ganado Crédito Tributario sobre la Renta (EITC).
- **Equidad en una vivienda de propiedad a través del programa de propiedad de vivienda HCV,** o una vivienda prefabricada casa cuando la familia recibe asistencia HCV para alquilar el espacio.
- **Propiedad que no puede vender legalmente.** Esto podría incluir propiedades que sean objeto de una disputa legal.

Lista completa de exclusiones de activos aquí:

<https://files.hudexchange.info/resources/documents/Assets-Asset-Exclusions-and-Limitation-on-Assets-Resource-Sheet.pdf>

Certificación: Si los activos que posee suman menos de \$50,000*, incluidos terrenos o propiedades, su PHA puede aceptar una autocertificación al momento de la mudanza y dos de cada tres años. No todas las PHA aceptarán una autocertificación. Si su PHA permite la autocertificación, deberá certificar que sus activos no superan los \$50,000* y compartir cuántos ingresos espera obtener de esos activos. Independientemente de la política de su PHA, esta debe verificar completamente los bienes de su familia al menos una vez cada tres años, utilizando documentación de terceros. Algunas PHA verificarán completamente los activos cada año.

Puede acceder a la Hoja de [trabajo sobre limitaciones de activos y bienes inmuebles para ayudarlo a determinar el valor de sus activos](https://www.hudexchange.info/resource/6880/hotma-assets-asset-exclusions-and-limitation-on-assets-hoja-de-recursos/) aquí: <https://www.hudexchange.info/resource/6880/hotma-assets-asset-exclusions-and-limitation-on-assets-hoja-de-recursos/>

Propiedad real

Las nuevas reglas establecen que los residentes no pueden poseer propiedades que sean "adecuadas" para vivir, con algunas excepciones. Esto es independiente de la limitación de activos familiares netos de \$100,000*. Si posee una propiedad en la que **no puede** vivir, su valor aún puede incluirse en sus activos familiares netos (explicado anteriormente).

Varios factores afectan si una casa es adecuada para vivir. Si no puede vivir en la casa, ser propietario de ella no afectará su elegibilidad para el programa de vivienda, a menos que el valor lo coloque por encima del límite de activos.

*Ajustado anualmente por inflación.

Serie de capacitación sobre ingresos y activos de HOTMA

Una propiedad puede **no ser adecuada** para que viva su familia si:

- No es seguro debido a su condición (a menos que los problemas puedan solucionarse fácilmente).
- No satisface las necesidades relacionadas con la discapacidad de su familia. Por ejemplo, la casa tiene demasiadas escaleras o no está cerca del transporte público.
- Está en un lugar que causaría dificultades. Por ejemplo, la casa está ubicada demasiado lejos de su trabajo o escuela.
- No es lo suficientemente grande para su familia.
- No es una casa en la que legalmente se le permite vivir. Por ejemplo, un edificio en un área zonificada para uso comercial únicamente.

El límite para ser propietario de una vivienda no se aplica si usted:

- Obtener asistencia para esa vivienda bajo el Programa de Vales de Elección de Vivienda.
- Copropietario de esa casa con alguien que vive en ella (y esa persona no es parte de su familia en el programa de vivienda).
- Actualmente están vendiendo la casa.
- Es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. (Esto incluye a cualquier miembro de su familia.)

¿Qué sucede si su PHA determina que sus activos valoran más de \$100,000* o que usted es dueño de una casa en la que podría vivir?

La respuesta depende de qué política escrita tenga su PHA relacionada con los límites de activos y propiedades.

Si su PHA hace cumplir estrictamente el límite: ya no podrá participar en el programa de vivienda pública o HCV. Si no se muda, la PHA iniciará el proceso de terminación o desalojo. Dependiendo de la política de su PHA, pueden esperar hasta 6 meses antes de comenzar el proceso de terminación.

Política de la PCHA: La PCHA ha adoptado una política de aplicación de la limitación de activos para todos los residentes. Las familias que no cumplen con la limitación de activos en el reexamen (anual o provisional), la PCHA debe iniciar procedimientos de terminación o desalojo dentro de los seis meses posteriores a la evaluación de ingresos que determinó que la familia no cumplió. La PCHA puede retrasar el inicio de procedimientos de terminación o desalojo para familias que incumplan hasta por seis meses, pero no más. A ninguna familia se le dará la oportunidad de subsanar el incumplimiento.

Si su PHA ofrece una opción para solucionar los problemas (cura): Algunas PHA harán cumplir los límites, pero permitirán que las familias cumplan con hasta 6 meses. Eso significa que tendrá 6 meses para solucionar el problema de modo que ya no supere el límite de activos o propiedad. La forma de hacer esto dependerá de los activos o propiedades que tenga. Es posible que pueda transferir dinero a una cuenta que no esté incluida como activo (como una cuenta de jubilación) o vender su casa. Comuníquese con su PHA para conocer sus reglas específicas.

Si su PHA no hace cumplir el límite: Algunas PHA tendrán una política para no hacer cumplir los límites de activos y bienes inmuebles. En ese caso, estar "incumpliendo" esta norma no le afectará. Sin embargo, la PHA aún deberá preguntar y calcular el valor de sus activos.

Excepciones: como parte de su política, su PHA puede establecer excepciones a los límites de activos y propiedades en función de ciertos rasgos como edad, discapacidad o ingresos. Por ejemplo, su PHA podría tener una política de cumplimiento estricta, excepto para familias que se consideran de ingresos extremadamente bajos. Para esas familias, la PHA podría tener una política para no hacer cumplir los límites de activos.

Para recursos relacionados consulte:

hudexchange.info/programs/hotma/hotma-Income-and-assets/#resident-resources

*Ajustado anualmente por inflación.