Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano
Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitario

Aspectos Principales del Programa de Rehabilitación Moderada de Habitaciones Individuales de la Sección 8

Abril de 1998

CONTENIDO

	PAGE
Descripción del Programa SRO	**1**
Términos del Programa SRO Formas de asistencia Solicitantes elegibles Actividades permitidas Términos de la asistencia	
Participantes elegibles	**3**
Otros requisitos de elegibilidad	**5**
Estructuras elegibles Costos de rehabilitación permitidos y no permitidos Normas de calidad de vivienda	
Requisitos de ocupación para los residentes	**7**
Cálculo de la cantidad de asistencia de alquiler otorgada	**8**
Determinación del pago de alquiler SRO	**8**
Alquiler contractual Alquiler del inquilino Subsidio SRO por unidad	
El proceso de solicitud	**9**
Desarrollo del Proyecto SRO	**10**
Ejecución del Contrato de Contribuciones Anuales (ACC) Revisión ambiental Acuerdo para contratar pagos de asistencia de vivienda Ejecución del Contrato HAP	
Ajustes anuales y especiales	**13**

NOTA: Las siglas de los organismos y programas se han mantenido en inglés para facilitar su localización.

ASPECTOS PRINCIPALES DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN MODERADA DE HABITACIONES INDIVIDUALES (SRO) DE LA SECCIÓN 8

Esta guía destaca aspectos clave del Programa SRO. Si necesita más información sobre el programa, comuníquese con la oficina local pertinente del HUD cuya dirección se incluye en la lista del Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA) publicado en el Federal Register.

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA SRO

El Programa SRO está autorizado por la Sección 441 de la Ley Stewart B. McKinney de Asistencia a las Personas sin Vivienda. Conforme a este programa, el HUD entra en Contratos de Contribuciones Anuales con organismos de vivienda pública (PHA) en relación con la rehabilitación moderada de propiedades residenciales que, luego de completarse la rehabilitación, contendrán múltiples unidades de vivienda individual. Estos PHA hacen pagos de asistencia de alquiler de la Sección 8 [de la Ley de Vivienda de 1937] a los propietarios participantes (caseros) en beneficio de individuos sin vivienda que alquilan las habitaciones rehabilitadas. Los pagos de asistencia de alquiler cubren la diferencia entre una porción del ingreso del inquilino (normalmente el 30%) y el alquiler total de la unidad, que debe estar dentro de los niveles de alquiler corrientes de mercado (FMR) establecidos por el HUD.

La asistencia de alquiler para unidades SRO se provee para un período de 10 años. A los propietarios se les compensa por el costo de una parte de la rehabilitación (así como los otros costos de poseer y mantener la propiedad) por medio de pagos de asistencia de alquiler. Para ser elegible para la asistencia, la unidad debe recibir un mínimo de $3.000 de rehabilitación para cumplir con las normas de calidad de vivienda (HQS). Esta suma incluye la porción prorrateada de trabajo a cumplirse en áreas o sistemas comunes.

La asistencia proporcionada mediante el Programa SRO está dirigida a la incorporación de más unidades SRO corrientes en el abastecimiento local de vivienda y el uso de esas unidades para ayudar a las personas sin vivienda. Las unidades SRO podrían estar en un hotel en decadencia, un centro juvenil “Y”, una escuela antigua o incluso en una residencia grande abandonada.

Términos del Programa SRO

Esta sección contiene una descripción general de los principales términos SRO. Los términos serán discutidos de manera más detallada en esta guía.

Contrato de Contribuciones Anuales (ACC): Un acuerdo escrito entre el HUD y el PHA, mediante el cual el HUD se compromete a proveer contribuciones anuales al PHA para cubrir los pagos de asistencia de alquiler que el PHA proveerá al propietario de un proyecto. El ACC dura 11 años.

Acuerdo para Entrar en un Contrato de Pagos de Asistencia de Vivienda (AHAP): Un acuerdo escrito entre el PHA y el propietario por el cual el PHA, tras completarse la rehabilitación satisfactoriamente conforme a los requisitos del AHAP, entrará en un Contrato de Pagos de Asistencia de Vivienda con el propietario. El AHAP debe ejecutarse antes del comienzo de la rehabilitación.

Contrato de Pagos de Asistencia de Vivienda (HAP): Un contrato escrito entre un PHA y el propietario con el propósito de proveer pagos de asistencia de vivienda al propietario en beneficio de un individuo elegible. El HAP dura 10 años.

Pago de Asistencia de Vivienda: El pago de asistencia de alquiler hecho por el PHA al propietario de una unidad arrendada por un individuo elegible, conforme a lo estipulado en el contrato HAP. El pago es la diferencia entre el Alquiler Contractual y el alquiler del inquilino.

Alquiler Contractual: El monto total del alquiler estipulado en el Contrato HAP pagable al propietario.

Vivienda SRO: Una propiedad residencial que incluye múltiples unidades de vivienda individual. Cada unidad es para ser ocupada por un solo individuo elegible. No es necesario que la habitación incluya instalaciones sanitarias o para la preparación de comidas, o ambas, aunque podría tenerlas.

Formas de asistencia

Conforme al Contrato HAP, un propietario tiene derecho a un alquiler específico por unidades asistidas, o sea el alquiler contractual. Aunque el único tipo de asistencia que el propietario podría recibir del HUD son pagos de asistencia de alquiler, estos pagos en realidad cubren el costo de propiedad, operación y mantenimiento de un proyecto y compensan al propietario por la rehabilitación permitida que se efectúe.

Primero, se establece un alquiler básico mensual para cubrir costos como adquisición de intereses de la deuda, servicios de agua y electricidad pagados por el propietario, seguros, impuestos, mantenimiento de rutina y una reserva para reparaciones. Los solicitantes deben determinar si el alquiler básico para las unidades SRO asistidas es razonable en relación con los alquileres que se cobran por unidades comparables sin asistencia, teniendo en cuenta la ubicación, tamaño, calidad, servicios, mantenimiento de las unidades, y administración así como también que no sean más altos que los alquileres cobrados actualmente por el mismo propietario por unidades comparables sin asistencia. El alquiler básico máximo para el Programa SRO se deriva multiplicando el FMR para 0 BR (0 dormitorio) de Viviendas Existentes de la Sección 8 por 0,75 (el FMR SRO) y, si fuera aplicable, restando la asignación para servicios de agua y electricidad pagados por el inquilino. El HUD publica los FMR en el Federal Register todos los años.

El alquiler contractual máximo que podría recibir un propietario es el 120% del FMR SRO menos la asignación para servicios de agua y electricidad pagados por el inquilino. Por lo tanto, el 20% adicional del alquiler que podría recibir un propietario (el 20% es la diferencia entre el FMR para Viviendas Existentes de la Sección 8 y el FMR con Rehabilitación Moderada) se usa para reembolsar al propietario por los costos de rehabilitación—o sea, la **creación** de vivienda SRO más decente, segura y sanitaria para las personas sin vivienda—pero no puede aplicarse a otros gastos en los que incurra el propietario.

Para calcular el alquiler contractual real, el solicitante suma al alquiler básico el costo de los intereses mensuales de la deuda por costos de rehabilitación elegibles.

Solicitantes elegibles

Los solicitantes elegibles son PHA y organizaciones privadas sin fines de lucro. El HUD requiere que los solicitantes sin fines de lucro subcontraten con un PHA la administración de la asistencia de alquiler.

El término PHA en esta guía incluye los Organismos de Vivienda para Indios.

Actividades permitidas

Los fondos SRO pueden usarse solamente para una actividad: asistencia de alquiler.

Términos de la asistencia

El PHA y el HUD firman un ACC de 11 años. Después de la firma del ACC, el PHA y el propietario firman un AHAP y el propietario tiene 12 meses desde la fecha de ejecución del ACC para completar la rehabilitación del proyecto. Una vez que se ha completado la rehabilitación y el PHA inspecciona las unidades para asegurar que cumplen con las Normas de Calidad de Vivienda (HQS), se firma un contrato de Pagos de Asistencia de Alquiler (HAP) entre el PHA y el propietario del proyecto.

PARTICIPANTES ELEGIBLES

La Ley McKinney requiere que la primera prioridad de ocupación de unidades SRO se otorgue a individuos sin vivienda. Sin embargo, el HUD también provee asistencia de alquiler a individuos sin vivienda que están viviendo en unidades que son elegibles para la asistencia bajo la Sección 8.

Adicionalmente, por lo menos el 25% de las unidades propuestas para recibir asistencia debe estar vacante en el momento de presentarse la solicitud, de manera que una porción importante de las personas servidas sean individuos sin vivienda. Una solicitud que tenga una tasa de vacancia menor al 25% será rechazada. Finalmente, cuando los ocupantes actuales desalojen las unidades asistidas, estas unidades deben ser ocupadas por individuos sin vivienda identificados mediante las actividades continuas del recipiente o del propietario para llegar a esos individuos.

Dependiendo de las circunstancias que surgen de la rehabilitación, los residentes actuales que no son elegibles para recibir asistencia de la Sección 8 podrían permanecer en el edificio (pero sin asistencia del HUD) o podrían recibir pagos y asistencia de reubicación. Debido a que los requisitos de reubicación son complicados, los interesados deben comunicarse con el Especialista de Reubicación de la oficina local del HUD o con un organismo del gobierno con experiencia en reubicación durante la etapa de planificación de la solicitud.

Personas sin vivienda

Las personas sin vivienda son aquellas que:

están durmiendo en lugares que no son aptos para la habitación humana, como automóviles, parques, aceras y edificios abandonados, o

están durmiendo en albergues de emergencia.

Esto incluye a personas que regularmente duermen en uno de los lugares mencionados aunque pasen un período breve (30 días consecutivos o menos) en un hospital u otra institución.

Otras personas sin vivienda

También se considera personas sin vivienda a quienes:

están saliendo de vivienda de transición específicamente para personas sin vivienda, o

están siendo desalojados dentro de una semana de unidades de vivienda privadas y (1) no se han identificado residencias subsiguientes; y (2) carecen de recursos y de las redes de apoyo necesarios para obtener vivienda, o

son personas dadas de alta dentro de una semana de instituciones en las cuales han residido más de 30 días consecutivos, y (1) no se han identificado residencias subsiguientes; y (2) carecen de recursos y de las redes de apoyo necesarios para obtener vivienda.

No todas las personas desalojadas de unidades de vivienda privadas o todas las personas dadas de alta de instituciones son personas carentes de alojamiento. Los solicitantes que proponen servir estos sectores de la población deben indicar claramente en sus solicitudes que (a) entienden que las personas son elegibles sólo si no tienen residencia subsiguiente identificada y carecen de los medios y redes de apoyo necesarios para conseguir vivienda y (b) proponen servir solamente a personas elegibles. Los solicitantes que sean seleccionados para recibir financiamiento deberán documentar cómo se ha determinado que esas personas no tienen los medios o las redes de apoyo necesarios para conseguir vivienda.

En resumen, una persona carece de vivienda si, sin la asistencia del HUD, tendría que pasar la noche en un albergue o en un lugar que no es apto para la habitación humana.

El propósito de estas políticas es ayudar a las personas que carecen de alojamiento. El Departamento administra otros programas para servir a las personas que tienen vivienda deficiente o necesitan vivienda con servicios de apoyo pero que no son personas sin vivienda, como HOME, vivienda pública, Subsidios en Bloque de Desarrollo Comunitario, y Vivienda con Servicios de Apoyo para Minusválidos. Comuníquese con su oficina local del HUD para obtener más información sobre esos programas.

OTROS REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

Estructuras elegibles

Con respecto a las estructuras se aplican los siguientes requisitos:

La estructura puede ser de cualquier tipo, pero al completarse la rehabilitación la unidad debe cumplir con la definición de vivienda SRO (habitaciones individuales). La vivienda SRO se define como una propiedad residencial que incluye unidades múltiples de vivienda individual. Cada unidad está destinada a ser ocupada por un solo individuo elegible. La unidad podría contar con instalaciones sanitarias o de preparación de comidas o ambas, pero no es necesario que las tenga.

Las unidades con instalación de cocina también son elegibles, pero la renta contractual cobrada por estas unidades no puede exceder el FMR SRO con Rehabilitación Moderada menos la suma asignada para servicios de agua y electricidad pagados por el inquilino, cuando sea el caso. Bajo ninguna circunstancia las unidades de 1 dormitorio son elegibles para recibir asistencia.

Cada unidad asistida en la estructura debe requerir un mínimo de $3.000 en tareas de rehabilitación, que incluyen la porción prorrateada de trabajos en áreas o sistemas comunes, para cumplir con las HQS.

Tras la rehabilitación, las unidades deben cumplir con las HQS del HUD especificadas en 24 CFR 882.803(b).

Las propiedades que no califican incluyen: (a) unidades que están recibiendo fondos federales para asistencia de alquiler o costos de operación bajo otros programas del HUD; (b) asilos para ancianos; (c) instituciones penales, de reformatorio, médicas o de salud mental; (d) unidades ocupadas por sus propietarios, y (e) viviendas ubicadas en el sistema de Recursos de la Barrera Costera designado por la Ley de Recursos de la Barrera Costera.

Costos de rehabilitación permitidos y no permitidos

El costo de rehabilitación permitido es el que puede amortizarse mediante alquileres contractuales. En muchos casos, la cantidad de rehabilitación que se puede amortizar conforme al límite del FMR SRO con Rehabilitación Moderada es menos que los costos totales de rehabilitación permitidos. En estos casos, los solicitantes deben financiar los costos adicionales con instrumentos libres de deuda (o sea, subsidios).

Los costos de rehabilitación no permitidos no pueden ser amortizados mediante alquileres contractuales bajo ninguna circunstancia. Los solicitantes deben financiar los costos de rehabilitación no permitidos con instrumentos libres de deuda.

Costos de rehabilitación permitidos

Una unidad debe requerir un mínimo de $3.000 dólares en tareas de rehabilitación, incluyendo la porción prorrateada de trabajo en las áreas o sistemas comunes, para cumplir con las HQS. El gasto de $3.000 por unidad incluye el costo de los materiales y mano de obra para efectuar la rehabilitación requerida. Aunque el costo del trabajo hecho en instalaciones de cocina podría amortizarse mediante alquileres contractuales, las instalaciones de cocina no son requeridas para las unidades SRO, y por lo tanto el costo de estas tareas no cuenta para llegar al límite de $3.000 dólares por unidad para rehabilitación conforme a las HQS.

Todas las obras de rehabilitación requeridas para mejorar las unidades a una condición decente, segura y sanitaria que cumpla con las HQS deben ser contabilizadas antes de que otras obras de rehabilitación permitida puedan ser amortizadas mediante los alquileres contractuales.

Una vez que se han contabilizado todos los trabajos de rehabilitación conforme a las HQS, el solicitante podría permitir que se amorticen otros costos de rehabilitación razonable y necesaria. Esto incluye demolición, trabajo en el lugar, costos de estructura y costos razonablemente leves incluidos generalmente en los proyectos de construcción.

Ejemplos de costos no permitidos

El solicitante no puede amortizar los siguientes costos de rehabilitación:

- Artículos de lujo como piscinas de natación.

- Reservas de contingencia. Un propietario puede separar subsidios u otros fondos como reserva de contingencia. Sin embargo, este monto no puede amortizarse mediante los alquileres contractuales. Los solicitantes y propietarios deberían tomar nota de que la regla 24 CFR 882.408(d) permite aumentos en la renta contractual para cubrir costos de rehabilitación imprevistos.

- Costos atribuibles a la mano de obra del propietario (o sea, trabajo directo o supervisión del trabajo).

- Costos asociados con la operación continua del proyecto. Por ejemplo, el propietario podría querer emplear un guardia de seguridad, dada la ubicación de muchos SRO. El salario del guardia sería un gasto continuo, y como tal estaría cubierto por la asignación del alquiler básico en vez de ser un costo de rehabilitación.

- Toda rehabilitación en unidades que no sean SRO o unidades de un solo ambiente con instalación de cocina.

- Muebles, servicios de apoyo, transporte u otros costos que no sean de vivienda.

- Gastos de sindicación.

- Costos de adquisición.

- Costo de obtener un préstamo puente.

  Nota sobre costos irrazonables

  El Departamento se reserva el derecho a reducir los costos de rehabilitación que sean claramente irrazonables. Por ejemplo, el servicio de la deuda de rehabilitación para impuestos inmobiliarios acumulados durante la construcción es un costo permitido. Sin embargo, el solicitante tendría que prorratear los costos de estos impuestos cuando una estructura contiene unidades que carecen de asistencia. En el caso en que haya unidades sin asistencia y el solicitante amortiza la totalidad del monto del impuesto, el Departamento reducirá este monto.

Normas de calidad de vivienda

Las HQS establecen condiciones aceptables para el espacio habitable interior, exterior del edificio, sistemas de calefacción y agua corriente, y salud general y seguridad.

Antes de la ejecución del contrato HAP, el PHA debe inspeccionar las unidades que serán ocupadas a fin de asegurar que la rehabilitación se ha efectuado conforme a los términos del AHAP y que se cumplen los requisitos de las HQS. Adicionalmente, después de la ejecución del contrato HAP, se requiere que el PHA inspeccione las unidades anualmente.

Las solicitudes que propongan cambiar la configuración de tamaño actual de la unidad (o sea dividir una unidad existente de un ambiente en dos unidades de un ambiente) deberían tener presente que los requisitos de las HQS para unidades SRO especifican que los requisitos de espacio normalmente deben ser determinado por las normas de los códigos locales.

REQUISITOS DE OCUPACIÓN PARA LOS RESIDENTES

El contrato de alquiler inicial entre un participante y un propietario debe ser por lo menos por un año. Toda renovación o extensión del término del contrato de alquiler no debería extenderse más allá del término restante del contrato HAP.

El propietario no puede terminar o negarse a renovar el contrato de alquiler excepto en las siguientes circunstancias: (1) violaciones graves y reiteradas de los términos y condiciones del contrato de alquiler; (2) violación de las leyes federales, estatales o locales aplicables, o (3) otras causas razonables.

Los recipientes y los propietarios deberían ser tan tolerantes como sea posible, a fin de que la asistencia sea terminada solamente por las violaciones más graves. El Programa SRO sirve a un sector de la población sin vivienda; por lo tanto, es apropiada una interpretación restringida de la cláusula de causas razonables.

Al terminar la asistencia a un participante, el recipiente debe aplicar un procedimiento formal que reconozca los derechos a debido proceso legal de los individuos que reciben asistencia.

Todos los desalojos deben efectuarse mediante el proceso judicial conforme a las leyes estatales y locales.

CÁLCULO DE LA CANTIDAD DE ASISTENCIA DE ALQUILER OTORGADA

El monto de la asistencia solicitada se calcula multiplicando el número de unidades que serán rehabilitadas por el FMR SRO con Rehabilitación Moderada (0,75 x FMR de vivienda existente de la Sección 8 para una unidad de 0 dormitorio x 1,2) por 120 meses.

DETERMINACIÓN DEL PAGO DEL ALQUILER SRO

El monto que se otorga proviene del cálculo descripto previamente. El subsidio real que proveerá el Programa SRO para una unidad específica proviene de la diferencia entre el alquiler contractual (costo real del alquiler de la unidad) y el alquiler pagado por el inquilino de esa unidad.

Alquiler contractual

El alquiler contractual no debe ser mayor que el FMR SRO con Rehabilitación Moderada menos la asignación para el pago de servicios de electricidad y agua por el inquilino. Para establecer el alquiler contractual, el solicitante debe determinar primero el alquiler básico, que debe ser razonable en relación con unidades comparables carentes de asistencia y no tendrían que exceder los alquileres cobrados al presente por el mismo propietario por unidades comparables sin asistencia. El máximo del alquiler básico es el 75% del FMR de vivienda existente de la Sección 8 para unidad de 0 dormitorio (el FMR SRO) menos la asignación para el pago de servicios de electricidad y agua por el inquilino. Una vez que se establece el alquiler básico, se agrega el servicio de la deuda por costos elegibles de rehabilitación a fin de determinar el alquiler contractual.

Alquiler del inquilino

Parte del alquiler contractual será pagado por los participantes. Los participantes deben pagar alquiler conforme a la Sección 3(a) de la Ley de Vivienda de 1937. Conforme a la Sección 3(a), cada participante debe pagar como alquiler lo que sea más alto de:

30 por ciento del ingreso mensual ajustado

10 por ciento del ingreso mensual bruto

si el participante recibe pagos de prestaciones de ayuda social de un organismo público y una parte de esos pagos, ajustada con respecto a los costos de vivienda actuales, es destinada específicamente a sufragar costos de vivienda, la porción que haya sido designada para ese fin

$0 a $50.00 por mes, como haya sido especificado por el PHA. Se invita a los PHA a conceder excepciones por penuria a los individuos sin vivienda con ingresos mínimos.

Aunque muchos participantes no tendrán ingresos cuando entren al programa, no es irrazonable esperar que, con los servicios de apoyo, muchos de ellos conseguirán empleo en algún momento o recibirán pagos de ingreso complementario.

Los ingresos de los participantes deben ser examinados inicialmente para determinar el monto de alquiler que pueden pagar y deben ser examinados nuevamente por lo menos una vez por año.

Subsidio SRO por unidad

El siguiente ejemplo ilustra la relación entre la asistencia de alquiler SRO, el alquiler contractual y el alquiler del inquilino:

Alquiler contractual por unidad SRO	$ 325 mensual
Pago de alquiler del inquilino	$ -75 mensual
Pago de alquiler SRO	$ 250 mensual

La asistencia SRO hace la diferencia entre la contribución del inquilino y el alquiler contractual.

EL PROCESO DE SOLICITUD

El proceso de solicitud consiste en una revisión inicial del proyecto, una clasificación de la estrategia de cuidado continuo y necesidad relativa de la comunidad, selección condicional, presentación de información adicional y otorgamiento de los fondos. El otorgamiento condicional de fondos se basa en la aprobación de la revisión inicial, la clasificación del cuidado continuo, la necesidad prorrateada de las necesidades de la comunidad y la posición del proyecto en la tabla de prioridades de financiamiento presentada con la solicitud.

Las solicitudes deben ser presentadas por todos los interesados dentro del plazo establecido en el NOFA.

Los solicitantes que son seleccionados condicionalmente como resultado del proceso de **selección** deberán presentar información adicional que se usará para asegurar que se cumplen los requisitos técnicos antes de la ejecución de un ACC. Esto incluirá información sobre control

del sitio, recursos financieros y costos de rehabilitación, así como cálculos de alquiler básico y de alquiler contractual.

El solicitante puede presentar pedidos de asistencia SRO para más de un sitio. Para hacerlo, debe presentar por separado un Anexo 4 en la solicitud para cada sitio para el cual solicita la ayuda. Ninguna ciudad o condado urbano podrá tener proyectos que reciban un total de más del 10 por ciento de la asistencia a ser provista por el programa. Adicionalmente, no se aprobarán proyectos con más de 100 unidades asistidas.

DESARROLLO DEL PROYECTO SRO

Tras completarse el proceso de solicitud, hay varios otros pasos críticos que conducen a la ejecución del Contrato HAP y a la ocupación de las unidades asistidas por los inquilinos.

Ejecución del Contrato de Contribuciones Anuales (ACC)

Un PHA debe presentar lo siguiente a la Oficina Local para revisión y aprobación previo a la ejecución del ACC:

1. Una propuesta de Programa de Asignaciones para Servicios de Electricidad y Agua Suministrado por el Inquilino y Otros Servicios.

2. Si fuera aplicable, una propuesta de variaciones del criterio de aceptación de las Normas de Calidad de Vivienda (HQS).

3. Los códigos de construcción y medidas contra incendio aplicables a cada proyecto. Se hace notar que la Ley McKinney de Asistencia a Personas sin Vivienda requiere la instalación de aspersores de agua para proteger todos los espacios importantes en cada edificio, detectores de humo instalados con cables y otras medidas de seguridad y contra incendio requeridas por las leyes estatales y locales.

4. Un plan administrativo que incluya:

   (A) Procedimientos para establecer la búsqueda de inquilinos;

   (B) Una política aprobada por el HUD sobre reubicación temporal, y

   (C) Un mecanismo para controlar el suministro de servicios de apoyo.

5. Estimados de contribuciones anuales requeridas.

Revisión ambiental

El Programa SRO está regido por las reglamentaciones de ambiente 24 CFR parte 58, que estipulan que una entidad responsable, por lo general la unidad de gobierno local dentro de la cual se encuentra el proyecto, debe efectuar una revisión ambiental y completar un Formulario 7015.15 del HUD (Solicitud para Desembolso de Fondos y Certificación). El recipiente es responsable de someter el formulario al HUD con una carta en la que se requiere el desembolso de los fondos. El recipiente no podrá comprometer fondo alguno a los costos de adquisición o rehabilitación del proyecto hasta que el HUD haya aprobado la Solicitud de Desembolso de Fondos.

Acuerdo para contratar pagos de asistencia de vivienda

El AHAP establece que, tras completarse satisfactoriamente la rehabilitación conforme a las provisiones del AHAP, el PHA entrará en un contrato HAP con el propietario. El AHAP debe ejecutarse antes del comienzo de cualquier tarea de rehabilitación.

El PHA debe efectuar una cantidad de tareas criticas antes de que pueda ejecutarse el AHAP, incluyendo:

- inspección de la estructura para determinar trabajos específicos que deben completarse a fin de que las unidades asistidas reúnan los requisitos de las HQS u otras normas aprobadas por el HUD;

- conducción de un análisis final de factibilidad y determinación de si pueden añadirse mejoras de conservación de energía económicas;

- asegurar que el propietario prepara adecuadamente los informes de trabajo y los estimados de costos;

- determinación inicial de los alquileres básicos y contractuales;

- después que se han obtenido compromisos firmes de financiamiento y un contratista, determinación de si los costos pueden ser cubiertos por los alquileres contractuales originales y, donde un proyecto contenga más de 50 unidades para ser asistidas, presentación de cálculos de alquileres básicos y contractuales a la Oficina Local del HUD para revisión y aprobación con tiempo suficiente para la ejecución del AHAP de una manera oportuna;

- confirmación de que se ha cumplido con el monto mínimo de $3.000 de rehabilitación requerido por las HQS;

- determinación de la elegibilidad de todos los inquilinos actuales, y selección de las unidades que serán asistidas, y

- discusión con el propietario de las diversas opciones de financiamiento disponibles y aprobación de todos los términos de financiamiento conforme con las normas del programa.

Ejecución del Contrato HAP

Cuando se completa la rehabilitación de un proyecto, el PHA debe inspeccionar las unidades que serán asistidas para determinar que las unidades han sido terminadas conforme al AHAP y cumplen con las HQS y otras normas aprobadas por el HUD. Tras la aceptación de las unidades por el PHA, se puede ejecutar el Contrato HAP entre el propietario y el PHA. La fecha efectiva del Contrato HAP no debe ser anterior a la inspección del PHA que provee las bases para la aceptación de las unidades.

Todas las unidades deben estar bajo un AHAP, rehabilitadas o bajo un Contrato HAP dentro de los 12 meses de la ejecución del ACC con el HUD. Si se fuera a exceder este período de 12 meses, el PHA debe requerir una extensión del programa de rehabilitación y arriendo.

Los alquileres contractuales iniciales establecidos en el AHAP pueden ser aumentados antes de la ejecución del HAP por las siguientes razones:

1. Cuando los costos reales certificados de rehabilitación son superiores a lo estimado debido a factores imprevistos fuera del control del propietario;

2. Cuando el PHA aprueba cambios de financiamiento;

3. Cuando los pagos reales de reubicación hechos por el propietario para reubicar temporalmente a los individuos varía del costo estimado en el cálculo de la renta contractual del AHAP;

4. Cuando es necesario corregir errores en la computación de los alquileres básicos y contractuales para cumplir con los requisitos del HUD;

5. Durante la rehabilitación, cuando los trabajos que (a) no podían haber sido anticipados razonablemente o sean necesarios por un cambio en los códigos u ordenanzas locales y (b) no estén incluidos en los informes de trabajo aprobados por el PHA, sean requeridos subsecuentemente y aprobados por el PHA. En estos casos, el PHA debe revisar y aprobar los nuevos trabajos y recalcular los alquileres consecuentemente. Un PHA podría aprobar alquileres de excepción de hasta el 110% del FMR SRO con Rehabilitación Moderada. Adicionalmente, una Oficina Local podría aprobar alquileres de excepción de hasta el 120% del FMR SRO con Rehabilitación Moderada para cubrir esos costos.

AJUSTES ANUALES Y ESPECIALES

El Programa SRO provee ajustes anuales del alquiler básico para tener en cuenta la inflación durante los 10 años del Contrato HAP. Los ajustes anuales deberían proveer al propietario un alquiler suficiente para operar y mantener la propiedad durante el Contrato HAP.

Adicionalmente, el HUD podría aprobar ajustes especiales para reflejar los aumentos de los gastos reales y necesarios de poseer y mantener una unidad que resultan de aumentos generales sustanciales de los impuestos inmobiliarios, tarifas de servicios de electricidad y agua, y evaluaciones y servicios no cubiertos por las tarifas reguladas. El HUD también podría aprobar un ajuste especial cuando determine que un proyecto se encuentra en una comunidad en la que hay predominio general de actividades delictivas relacionadas con las drogas, y que los costos de operación, mantenimiento y reparación del proyecto han aumentado sustancialmente como resultado del predominio de esas actividades delictivas relacionadas con las drogas.

La disponibilidad de ajustes anuales y especiales significa que la cantidad real provista por el HUD al PHA podría exceder el monto de reserva original de asistencia de alquiler. Toda diferencia entre la reserva original de fondos y la cantidad real de asistencia provista por el HUD es sufragada con fondos de la Sección 8 enmendada.