

Capítulo 2

ELEGIBILIDAD PARA LA ADMISIÓN

[24 CFR Parte 960, Subparte B]

INTRODUCCIÓN

Este capítulo define los criterios de admisión y denegación de admisión al programa establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) y la Agencia de Vivienda Pública (Public Housing Authority, PHA). La política de esta PHA es esforzarse por mantener la objetividad y la coherencia en la aplicación de estos criterios de evaluación de calificaciones de las familias solicitantes. El personal de la PHA revisa cuidadosamente todos los datos proporcionados por la familia sin tener en cuenta factores que no hayan sido definidos en este capítulo. Las familias pueden explicar sus circunstancias, dar datos adicionales –si es necesario–, y recibir una explicación de las razones que fundamentan las decisiones tomadas por la PHA con respecto a su elegibilidad.

La PHA no discrimina por raza, color, sexo, religión, estado familiar, discapacidad, origen nacional, estado civil u orientación sexual en el arrendamiento, renta u otra disposición de vivienda o espacios habitacionales afines, incluido el terreno, que forme parte de la o las urbanizaciones bajo la jurisdicción de la PHA cubiertas por contrato de contribuciones anuales conforme a la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 enmendada, o en el usufructo u ocupación de las mismas.

Para promover su compromiso de cumplir a plenitud las leyes de derechos civiles aplicables, la PHA da a los residentes de viviendas públicas datos federales, estatales y locales sobre "discriminación" y todo recurso a su disposición si considera que son víctimas de discriminación. Estos datos se ponen a disposición de los residentes durante la sesión de orientación.

Las urbanizaciones de la PHA son accesibles para personas con discapacidades. El proveedor de servicios telefónicos les ofrece Dispositivos de Telecomunicación para Sordos (Telecommunications Device for the Deaf, TDD) a las personas con problemas de oído.

A. REQUISITOS DE ADMISIÓN

Las normas de la PHA estipulan que se admite solo a solicitantes elegibles. El solicitante es elegible si cumple los siguientes requisitos:

Tiene una familia conforme a la definición de familia estipulada en este capítulo;

Es jefe de un grupo familiar en el cual al menos un integrante es ciudadano de Estados Unidos o extranjero elegible (24 CFR Parte 5, Subparte E).

Al momento de la admisión, tiene un ingreso anual inferior al límite de ingresos establecido por el HUD y publicado por separado en las oficinas de la PHA.

Presenta el número de seguridad social de cada uno de los integrantes del grupo familiar mayor de 6 años de edad, o un certificado escrito de quienes carecen de número de seguridad social;

Cumple o excede los requisitos de selección e idoneidad del arrendatario establecidos en estas normas, entre los cuales se encuentra asistir a la presentación del video previo a la ocupación de la PHA y ver este video.

Momento de la verificación de requisitos de elegibilidad

Los requisitos de elegibilidad de la familia, tales como su estado de ciudadanía, pueden verificarse cuando la familia es incorporada a la lista de espera o cuando se le ofrece una vivienda.

B. COMPOSICIÓN DE LA FAMILIA

Definición de familia

El solicitante debe cumplir con los requisitos como familia. La familia puede estar compuesta de una o varias personas. Se prohíbe la discriminación basada en el estado familiar. No se puede rechazar a un grupo de personas solo por que no tienen relación de sangre, matrimonio u obligación legal. Para cumplir con los estándares de ocupación, el solicitante puede afirmar que tiene una relación conyugal (consulte el capítulo *Pautas de ocupación*).

La PHA define *grupo de personas* como dos o más personas que tienen la intención de compartir una residencia, tienen ingresos y recursos destinados a satisfacer las necesidades de la familia, y van a vivir juntas en una vivienda de la PHA.

El HUD define *familias desplazadas, discapacitadas y mayores* en CFR 5.403. El término "familia" incluye, entre otros, los siguientes grupos:

una familia con o sin hijos;

una familia de personas mayores;

una familia discapacitada;

una familia desplazada;

el último integrante de una familia arrendataria;

una persona soltera no desplazada, discapacitada o mayor, o el último integrante de una familia arrendataria;

una o varias personas mayores o discapacitadas que viven juntas, o una o varias personas mayores o discapacitadas que viven con uno o varios asistentes residentes;

dos o más personas cuasi mayores que viven juntas, o una o varias personas cuasi mayores que viven con uno o varios asistentes residentes.

La ausencia temporal de un niño por razones de acogida no se considera para determinar la composición y el tamaño de la familia.

Ocupación por agentes de policía

Con el fin de aumentar el sentido de seguridad de los residentes de viviendas públicas, la PHA puede permitir que las unidades de vivienda pública sean ocupadas por agentes de policía.

No es necesario que los agentes de policía cumplan con los requisitos de ingresos para tener derecho a admisión al programa de vivienda pública de la PHA.

Jefe de grupo familiar

El jefe de grupo familiar es el integrante adulto del grupo familiar que la familia designa como jefe, que es total o parcialmente responsable del pago de la renta y que tiene la capacidad legal de firmar un contrato de arrendamiento conforme a las leyes estatales y locales.

Una familia puede designar a una persona mayor o a una persona discapacitada como jefe de familia únicamente para cumplir los requisitos de familia cuasi mayor a condición de que la persona sea al menos parcialmente responsable de pagar la renta.

Cónyuge del jefe o la jefa de familia

Cónyuge significa esposo de la jefa o esposa del jefe de familia.

Para la aplicación correcta de la regla de extranjeros, la definición de cónyuge es: integrante de un matrimonio que tendría que divorciarse para disolver la relación. Esta definición incluye a los integrantes de matrimonios consensuales. El término "cónyuge" no se aplica a novios, novias, parejas o co-jefes.

Co-jefe

Integrante del grupo familiar que tiene la misma responsabilidad que el jefe del grupo familiar respecto al contrato de arrendamiento. En un grupo familiar puede haber un cónyuge o un co-jefe, pero no los dos. El co-jefe no es nunca un dependiente.

Asistentes residentes

En la familia puede haber un asistente residente siempre y cuando dicho asistente:

Según determinación de la PHA, sea esencial para el cuidado y el bienestar de una persona mayor, cuasi mayor o discapacitada,

No haya sido asignado a mantener a la o las personas que atiende, y

No viviría en la unidad si no fuera necesario cuidar a la o las personas que atiende.

El asistente residente no se considera integrante de la familia asistida y no tiene derechos ni beneficios en virtud del programa:

Los ingresos del asistente residente no se cuentan para determinar la elegibilidad o el nivel de beneficios.

Los asistentes residentes no están sujetos a los requisitos de la regla de extranjeros.

Los asistentes residentes no pueden ser considerados como último integrante de la familia arrendataria.

A los familiares no se les prohíbe automáticamente ser asistentes residentes, pero deben cumplir con todos los requisitos de la antes mencionada definición de asistente.

Los familiares de un asistente residente también pueden vivir en la unidad, siempre y cuando eso no aumente el subsidio por el costo de un dormitorio adicional y que la presencia de los familiares del asistente no constituya hacinamiento en la unidad.

El asistente residente solo puede residir en la unidad con la aprobación de la PHA. Se requiere verificación por escrito de un profesional confiable y experto, como un médico o un trabajador social. El proveedor de la verificación debe certificar que se necesita un asistente residente para el cuidado de un familiar mayor, cuasi mayor (50-61) o discapacitada.

La verificación de la necesidad de tener un asistente residente debe especificar sus horas de trabajo.

El asistente residente específico solo puede residir en la unidad con la aprobación de la PHA. La PHA somete al asistente residente a los criterios de detección normales de la agencia.

La PHA requiere que el asistente residente firme una cláusula adicional del contrato arrendamiento en que acepte cumplir con los términos y condiciones de ocupación establecidos en el contrato de arrendamiento. Si el asistente residente no cumple con las disposiciones de la cláusula adicional del contrato de arrendamiento, la PHA puede tomar medidas contra el asistente residente independientemente de las que tome contra la familia asistida.

Copyright 2001 por Nan McKay & Associates

Se puede reimprimir solo con permiso de Nan McKay & Associates.

Se puede imprimir un número ilimitado de copias para uso interno.

12/1/01 ACO

Si el asistente residente o sus familiares participan en actividades delictivas o relacionadas con las drogas, la PHA rescinde el derecho del asistente a ocupar la unidad. Cuando la agencia toma tal medida, el asistente residente no tiene derecho al proceso de audiencia de quejas de la agencia.

La PHA tiene derecho a rechazar la solicitud de incorporación de un asistente residente en virtud de los "Otros criterios de elegibilidad" descritos en este capítulo.

Familias con exceso de ingresos

La PHA publica en los periódicos locales un aviso con 30 días de anticipación si determina que es necesario aceptar familias con exceso de ingresos.

C. OBLIGATORIEDAD DE LOS NÚMEROS DE SEGURIDAD SOCIAL [24 CFR 5.216]

Las familias tienen la obligación de presentar una verificación del número de seguridad social de cada uno de los integrantes del grupo familiar mayores de 6 años antes de la admisión, si la Administración de Seguridad Social les ha dado número. Este requisito también se aplica a las personas que se incorporan a la familia después de la admisión al programa. La verificación del número de seguridad social se hace por medio de la presentación de la tarjeta de seguridad social emitida por la Administración de Seguridad Social, que se copia y se guarda en el archivo del solicitante.

No verificar los números de seguridad social da lugar a denegación de admisión o terminación de arrendamiento.

Si no tiene número de seguridad social, el integrante del grupo familiar debe firmar un certificado que indique que no tiene número. El certificado debe:

indicar el nombre de la persona,

indicar que a la persona no se le ha asignado un número de seguridad social;

indicar que la persona revelará el número de seguridad social si se lo asignan más adelante;

estar firmado y fechado.

D. CIUDADANÍA Y ESTADO INMIGRATORIO CON ELEGIBILIDAD

Para recibir asistencia, los familiares deben ser ciudadanos estadounidenses o inmigrantes elegibles. Las personas que no son ni lo uno ni lo otro pueden optar por no disputar su estado inmigratorio. Los inmigrantes elegibles son personas que se encuentran en una de las seis categorías de inmigrantes especificadas por el HUD.

Para cumplir el requisito de ciudadanía o estado inmigratorio con elegibilidad, el estado inmigratorio de cada familiar se considera individualmente antes de definir el estado inmigratorio de la familia.

Familias mixtas. Las familias tienen derecho a asistencia siempre y cuando al menos uno de los familiares sea ciudadano estadounidense o inmigrante elegible. Las familias compuestas de personas elegibles y no elegibles se llaman "mixtas". A dichas familias solicitantes se les comunica que su asistencia basada en ingresos (TTP) será prorrateada y que pueden solicitar una audiencia si no están de acuerdo con la decisión. Si una familia en estas circunstancias escoge renta fija, la renta fija no se prorratea si es mayor que la renta máxima de vivienda pública. Si la renta máxima de vivienda pública es mayor que la renta fija, y la familia escoge la renta fija, la renta fija se prorratea.

Familias sin familiares elegibles. Las familias solicitantes sin familiares elegibles no tienen derecho a asistencia. A esas familias se les niega la admisión y se les ofrece una audiencia.

Los estudiantes extranjeros definidos por el HUD en los reglamentos de extranjeros no tienen derecho a asistencia.

La PHA establece y verifica la elegibilidad a más tardar en la fecha de la reexaminación anual de la familia a partir del 21 de octubre de 1998.

E. OTROS CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

Todas las solicitudes serán procesadas conforme a los reglamentos del HUD (24 CFR Parte 960) y a prácticas de administración sensatas. Los solicitantes deben demostrar su capacidad de cumplir con las disposiciones esenciales del contrato de arrendamiento, que se resumen a continuación.

Todos los solicitantes deben demostrar, mediante una evaluación de comportamiento actual y pasado, que:

pueden pagar oportunamente la renta y otros cargos conforme al contrato de arrendamiento;

pueden cuidar y evitar dañar la unidad y las áreas comunes;

pueden usar razonablemente los aparatos, equipos y espacios habitacionales;

pueden abstenerse de crear riesgos de salud o seguridad y comunicar oportunamente las necesidades de mantenimiento;

pueden abstenerse de interferir con los derechos y el disfrute en paz de otras personas y evitar dañar la propiedad de otras personas;

pueden abstenerse de participar en actividades delictivas o consumo excesivo de bebidas alcohólicas que amenace la salud o la seguridad de los residentes o del personal o el derecho de los residentes a disfrutar en paz de los espacios habitacionales, y pueden abstenerse de participar en actividades delictivas relacionadas con las drogas dentro o fuera de los espacios habitacionales de la PHA;

no han sido condenados por fabricar o producir metanfetaminas en los espacios habitacionales de viviendas asistidas;

pueden abstenerse de albergar a un integrante de grupo familiar sujeto al requisito de registro de delincuencia sexual de por vida en un programa estatal de registro de delincuencia sexual;

respetar las reglas necesarias y razonables y los requisitos del programa del HUD y la PHA;
y,

respetar los códigos locales de salud y seguridad.

Denegación de admisión por deudas previas con esta o con cualquier otra PHA

Las deudas pendientes con esta u otra PHA contraídas durante el arrendamientos en el programa de vivienda pública o de la Sección 8 deben saldarse en su totalidad antes de ingresar a la lista de espera.

El jefe o el co-jefe de familia es responsable de toda la deuda contraída como arrendatario de PHA. Los hijos menores de un jefe o co-jefe que haya contraído una deuda con la PHA no son responsables de la deuda sus padres.

F. DENEGACIÓN DE ADMISIÓN POR ACTIVIDAD DELICTIVA RELACIONADA CON LAS DROGAS Y/U OTRAS ACTIVIDADES DELICTIVAS

El 24 de mayo de 2001, el HUD emitió una regla final para la detección y desalojo por abuso de drogas y otras actividades delictivas. La fecha de entrada en vigencia de la regla final es el 25 de junio de 2001.

Propósito

El objetivo de todas las viviendas con asistencia federal es ofrecer un lugar para vivir y criar hijos, no un lugar para cometer delitos, consumir o vender drogas o aterrorizar a los vecinos. La intención de la Bethlehem Housing Authority es respaldar e implementar plenamente normas diseñadas para:

Establecer y mantener una comunidad segura y sin drogas;

Eliminar las amenazas a la seguridad personal y familiar de los participantes del programa ;

Apoyar los esfuerzos de los padres para inculcar valores de responsabilidad personal y trabajo arduo;

Mantener un ambiente donde los niños puedan vivir, aprender y crecer con seguridad para convertirse en ciudadanos productivos; y

Ayudar a las familias a alcanzar sus metas vocacionales y educativas en pos de la autosuficiencia.

Administración

Todos los procedimientos de detección se administran de manera justa, sin discriminar por raza, color, nacionalidad, religión, sexo, estado familiar o discapacidad o contra otros grupos legalmente protegidos, y sin infringir el derecho a la privacidad.

En la medida de lo posible, la PHA involucra a otras entidades comunitarias y gubernamentales en la promoción y la aplicación de estas normas.

Estas normas se publican en la cartelera de anuncios de la PHA y se ponen copias a disposición de los solicitantes y arrendatarios que lo soliciten.

Definiciones del HUD

"Actividad delictiva relacionada con las drogas" es la fabricación, venta, distribución, consumo o posesión ilegal con la intención de fabricar, vender, distribuir o consumir una sustancia controlada (conforme a la definición de la sección 102 de la Ley de Sustancias Controladas (21 USC 802)).

"Actividad delictiva relacionada con las drogas" significa *dentro o fuera de los espacios habitacionales, no solo en los espacios habitacionales y sus alrededores.*

"Persona protegida" significa arrendatario, integrante de grupo familiar del arrendatario, huésped o persona controlada por el arrendatario.

"Actividad delictiva" es toda actividad delictiva que ponga en peligro la salud o la seguridad de los residentes o empleados de la PHA o el derecho de los residentes a disfrutar en paz de los espacios habitacionales de vivienda pública.

"Droga" significa sustancia controlada conforme a la definición de la Sección 102 de la Ley de Sustancias Controladas (21 U.S.C. 802).

"Invitado", a los efectos de este capítulo, es una persona que permanece temporalmente en la unidad con el consentimiento del arrendatario u otro familiar que tenga autoridad expresa o implícita para dar su consentimiento a nombre del arrendatario.

"Grupo familiar" se refiere a la familia y al asistente residente aprobado por la PHA.

"Persona controlada por el arrendatario", a los efectos de la definición de "persona protegida", significa que la persona, aunque no sea huésped (según la definición anterior) en la unidad, se encuentra o se encontraba, al momento de la actividad en cuestión, en los espacios habitacionales (según se define en esta sección) por invitación del arrendatario u otro familiar con autoridad expresa o implícita para dar consentimiento a nombre del arrendatario.

"Espacio habitacional" significa el edificio, el complejo o la urbanización en que se encuentra la unidad de vivienda pública, incluidas las áreas y terrenos comunes.

"Actividad delictiva violenta" significa toda actividad delictiva que implique aplicación, intento de aplicación o amenaza de aplicación de una fuerza física suficiente para causar lesiones corporales graves o daños a la propiedad o a la cual se pueda asignar razonablemente la probabilidad de causar lesiones corporales graves o daños a la propiedad.

Detección de abuso de drogas y otras actividades delictivas

En un esfuerzo por prevenir actividades relacionadas con las drogas y otras actividades delictivas, así como otros patrones de comportamiento que representan una amenaza para la salud o la seguridad de los residentes o su derecho a disfrutar en paz de los espacios habitacionales, la PHA se esfuerza por evaluar a los solicitantes tan detallada y justamente como sea posible.

Si la PHA inició una rescisión de contrato de arrendamiento –que puede o no haber conducido a desalojo por alguna de las razones especificadas en el *Aviso de detección y desalojo por abuso de drogas y otras actividades delictivas*– de una familia anteriormente residente en vivienda pública, la PHA puede, a discreción, considerar todas las circunstancias del caso en cuanto al grado de participación de familiares no involucrados.

La detección inicial se limita a consultas de rutina de la familia y otros datos proporcionados a la PHA con respecto al asunto. Las consultas son estandarizadas y dirigidas a todos los solicitantes adultos.

Si como resultado de una consulta estandarizada, o de la recepción de una referencia verificable, hay indicios de que la familia o algún familiar participa en actividades delictivas o violentas relacionadas con las drogas, la PHA hace una investigación más detallada para determinar si se le debe negar la admisión a la familia.

Si la prueba de detección indica que algún familiar ha sido arrestado o condenado en los 5 años inmediatamente anteriores por actividades delictivas violentas o relacionadas con las drogas, la PHA no le asigna vivienda al solicitante hasta que hayan pasado 5 años desde la última ofensa.

Todos los familiares adultos deben responder las preguntas de un cuestionario de antecedentes de delincuencia sexual. No responder las preguntas de este cuestionario o no dar datos correctos en este cuestionario da lugar a denegación de admisión de la familia.

Consulta de registro de aplicación de la ley

La PHA revisa los antecedentes penales de todos los solicitantes y familiares mayores de 18 años de edad para determinar si alguno de ellos ha participado en actividades delictivas violentas o relacionadas con las drogas.

La PHA revisa los antecedentes penales de todos los solicitantes y familiares mayores de 18 años de edad para determinar si alguno de ellos está obligado de por vida a inscribirse en el registro de delincuencia sexual.

La verificación de toda actividad pasada se hace antes de determinar la elegibilidad final e incluye una verificación de antecedentes penales para ver si ha habido condenas.

La PHA solicitó a la Oficina Federal de Investigaciones (Federal Bureau of Investigations, FBI) y obtuvo un número único de Identificador de Agencia de Origen (Originating Agency Identifier, ORI) para maximizar sus esfuerzos de obtención de antecedentes penales de solicitantes.

La PHA ha firmado un contrato con la Policía de Bethlehem y un agente de canalización aprobado por el FBI para procesar y canalizar las solicitudes a fin de obtener datos del Centro Nacional de Datos sobre Delitos (National Crime Information Center, NCIC) para tener acceso a los registros penales del FBI.

Para obtener todos los datos del NCIC a través del agente de canalización aprobado por el FBI, la PHA presenta la tarjeta de huellas digitales del solicitante al agente de canalización. Si el solicitante retira su solicitud, no es necesario tomar ninguna otra medida.

La PHA solicita una tarjeta de huellas digitales solo a aquellos solicitantes que indiquen que tienen antecedentes penales, y a aquellos que tienen antecedentes penales anteriores según indicación de la agencia local de aplicación de la ley.

Estándares de infracción

Las personas desalojadas de vivienda pública, indígena, de Sección 23 o de cualquier programa de la Sección 8 por actividades delictivas relacionadas con las drogas no tienen derecho a vivienda pública por un período de cinco años a partir de la fecha del desalojo.

La PHA admite al grupo familiar si la PHA determina que

la persona demuestra que ha terminado exitosamente un programa de rehabilitación aprobado por la PHA, o

las circunstancias que llevaron al desalojo ya no existen. Por ejemplo, la persona involucrada en drogas ya no está en el grupo familiar porque ha muerto o está en la cárcel.

Ningún integrante de la familia solicitante puede haber participado en actividades delictivas violentas o relacionadas con las drogas en los últimos 5 años.

La PHA niega a los solicitantes la participación en el programa cuando determina que hay razones para creer que la persona está consumiendo ilegalmente una sustancia controlada o está participando en actividades delictivas o relacionadas con las drogas. Lo mismo se aplica si se determina que la persona consume bebidas alcohólicas de una manera que pueda interferir con la salud o la seguridad de los residentes o su derecho a disfrutar en paz de los espacios habitacionales. Esto incluye casos en los que la PHA determina que hay hábitos de consumo ilegal de sustancias controladas o de consumo excesivo de bebidas alcohólicas.

La PHA considera que el consumo de sustancias controladas o bebidas alcohólicas constituye un *hábito* si se ha habido más de un incidente en los últimos 12 meses.

"La participación en actividades delictivas relacionadas con las drogas" o el historial reciente en tales actividades significa todo acto ocurrido en los últimos 5 años en que los solicitantes, participantes, integrantes de grupo familiar o invitados participaron en actividades delictivas relacionadas con las drogas, incluyendo, entre otras, actividades delictivas relacionadas con las drogas, posesión y/o uso de parafernalia de narcóticos, haya o no haya habido arresto y/o condena del solicitante, participante, integrante de grupo familiar o invitado.

"La participación en actividades delictivas relacionadas con las drogas" o el historial reciente en tales actividades significa todo acto ocurrido en los últimos 5 años en que los solicitantes, participantes, integrantes de grupo familiar o invitados participaron en actividades delictivas que amenazan la salud o la seguridad de los residentes o empleados de la PHA o el derecho de los residentes a disfrutar en paz de los espacios habitacionales de vivienda pública, haya o no haya habido arresto y/o condena del solicitante, participante, integrante de grupo familiar o invitado.

Al evaluar las pruebas de comportamiento negativo pasado, la PHA considera de manera justa la gravedad de la actividad con respecto a su efecto en otros residentes y/o a la probabilidad de conducta positiva futura respaldada por pruebas de rehabilitación.

La PHA no aplica el requisito relacionado con actividades delictivas relacionadas con las drogas si:

La persona demuestra que ha terminado exitosamente un programa de rehabilitación creíble aprobado por la PHA; o

La persona demuestra participación constante en una rehabilitación profesional durante dos de los últimos tres años; o

La persona involucrada en actividades delictivas relacionadas con las drogas ya no está en el grupo familiar porque está en la cárcel.

La PHA puede permitir la elegibilidad para la ocupación e imponer la condición de que los familiares involucrados en actividades delictivas no residan en la unidad. La PHA considera pruebas de que la persona ya no está en el grupo familiar, como un decreto de divorcio, un certificado de encarcelamiento, un certificado de defunción, una copia de un nuevo contrato de arrendamiento con el número de teléfono y la dirección del propietario, u otras pruebas de respaldo.

Negación permanente de admisión

La PHA niega permanentemente la admisión a la vivienda pública a personas condenadas por fabricar o producir metanfetaminas en los espacios habitacionales del proyecto de vivienda asistida infringiendo cualquier ley federal o estatal. Los "espacios habitacionales" son el edificio o complejo habitacional en el que se encuentra la unidad de vivienda, incluidas las áreas y terrenos comunes. La PHA no exime a nadie de este requisito.

Prohibición de personas sujetas a requisito de inscripción de por vida en el registro de delincuencia sexual

La PHA niega la admisión a la vivienda pública a toda familia que incluya a un familiar sujeto a requisito de inscripción de por vida en un registro de delincuencia sexual. Nadie es eximido de cumplir con esta disposición. La PHA hace las verificaciones de antecedentes penales necesarias

en el estado en que se encuentra la vivienda y en todo otro estado donde, que se sepa, los integrantes del grupo familiar han residido.

Otras actividades delictivas

"Otras actividades delictivas" significa que se tiene un historial de actividades delictivas relacionadas con delitos de violencia o amenaza de violencia contra una persona o la propiedad, o un historial de actos delictivos, conductas o comportamientos que podrían afectar negativamente la salud, la seguridad o el bienestar de otros residentes.

Para estas normas, esto significa que un integrante de una familia solicitante o participante ha sido arrestado o condenado por actividades delictivas o relacionadas con las drogas en los últimos 5 años.

Según la definición del HUD, las actividades delictivas violentas son las que involucran aplicación, intento de aplicación o amenaza de aplicación de fuerza física contra una persona o la propiedad, y son llevadas a cabo por un familiar.

Los solicitantes y/o los integrantes de un grupo familiar condenados por conductas sexuales delictivas –tales como, entre otras, agresión sexual, incesto, seducción sexual de un menor, lascivia abierta y grave, o maltrato infantil–, y obligados por ley a inscribirse en el registro de delincuencia sexual no pueden participar en el programa de vivienda pública.

Ningún familiar puede haber manifestado o amenazado con manifestar en ningún momento comportamiento maltratador o violento hacia el personal de la PHA.

Ningún familiar de familia solicitante o participante puede haber cometido fraude, soborno o algún otro acto de corrupción o delincuencia en relación con algún programa de vivienda federal en los últimos 5 años.

Una persona puesta en libertad condicional después de cumplir una condena en la cárcel puede ser admitida en una vivienda pública solo si el período de libertad condicional terminó hace más de un año.

Si la condena era solo libertad condicional, la persona tiene derecho a vivienda pública solo si ha pasado un año sin incidentes desde la finalización de la libertad condicional.

Para tener derecho a admisión, una persona puesta en libertad incondicional debe pasar un año sin caer en actividades prohibidas.

Una persona solicitante o participante condenada por delito con lesiones corporales no tiene derecho a admisión o permanencia hasta que hayan transcurrido 5 años, incluida la libertad condicional.

Pruebas

La PHA debe tener pruebas de la infracción.

La "preponderancia de pruebas" se produce cuando las pruebas de que algo ocurrió son más convincentes o de mayor peso que las pruebas que se le oponen; es decir, las pruebas en conjunto muestran que lo más probable es que el hecho que se desea probar haya ocurrido. El objetivo no es probar responsabilidad penal, sino establecer que el o los actos ocurrieron.

La preponderancia de pruebas no es determinada por el número de testigos, sino por el peso de todas las pruebas.

Las "pruebas creíbles" se pueden extraer de registros policiales y/o de los tribunales. Cuando se combina con otras pruebas objetivas, el testimonio de los vecinos puede considerarse prueba creíble. La documentación de redadas de drogas u órdenes de arresto, las pruebas reunidas por los inspectores y/o los investigadores de la PHA, y las pruebas extraídas de los registros de la línea telefónica directa de la PHA también son pruebas creíbles.

La PHA puede hacer investigaciones según sea necesario para obtener pruebas creíbles.

Incumplimiento

La asistencia de renta puede ser denegada o el contrato de arrendamiento puede ser rescindido por comisión u omisión de actos por parte de los integrantes del grupo familiar. Si no llenan y firman todos los formularios del FBI, de la policía y del registro de delincuencia sexual, y todos los formularios afines necesarios, los integrantes del grupo familiar pierden la asistencia de renta.

Suministrar a sabiendas datos inexactos o equívocos en formularios presentados a la PHA se considera fraude y da lugar a denegación de asistencia de renta.

Obtención de datos de parte de centros de tratamiento de abuso de drogas

La PHA:

Solicita de parte de ciertos integrantes del grupo familiar. La PHA solicita a los centros de tratamiento de abuso de drogas datos que corresponden exclusivamente a los integrantes de grupo familiar propuestos

cuyos antecedentes penales indiquen arresto o condena por actividades delictivas que puedan implicar denegación de admisión; o

cuyos registros de arrendamiento indiquen que el integrante del grupo familiar en cuestión

participó en la destrucción de propiedad;

participó en actividades violentas contra una persona; o

interfirió con el derecho de otros residentes a disfrutar en paz de los espacios habitacionales.

La PHA mantiene la confidencialidad de los datos provenientes de centros de tratamiento de abuso de drogas.

Dichos datos confidenciales son revisados por el administrador de la Oficina de Selección de Arrendatarios (Tenant Selection Office, TSO), quien toma una decisión conforme al resultado de la revisión.

Dichos datos confidenciales ni se usan ni se divulgan indebidamente, y se destruyen a más tardar 30 días hábiles después de la fecha en que la PHA da la aprobación final de admisión.

Si se deniega la solicitud, los datos se destruyen a más tardar 30 días hábiles después de la fecha de vencimiento del plazo prescrito para la presentación de una demanda civil por parte del solicitante basada en la denegación de admisión.

Confidencialidad de antecedentes penales

Para todos los antecedentes penales recibidos, la PHA asegura confidencialidad, uso y difusión debidos, y destrucción una vez cumplido el objetivo que motivó la solicitud.

Mientras el Departamento de Selección de Arrendatarios los necesite para detectar conductas delictivas, todos los informes delictivos se guardan en un archivador al cual tienen acceso solo las personas responsables de la selección. Los antecedentes penales no forman parte del archivo del arrendatario bajo ninguna circunstancia.

El uso indebido de estos datos por parte de algún empleado es motivo de terminación de empleo.

Si se determina que la familia tiene derecho a asistencia inicial o continua, la copia del informe delictivo de la PHA se destruye tan pronto como los datos dejen de ser necesarios para determinar el derecho a asistencia o su continuación.

Si la asistencia de la familia es denegada o terminada, los datos de antecedentes penales se destruyen inmediatamente después de que se hayan terminado los procedimientos de revisión o audiencia y se haya tomado una decisión final.

La PHA documenta en el expediente de la familia que a la familia se le negó la admisión o se le rescindió el contrato por hechos descritos en el informe de antecedentes penales

Revelación de antecedentes penales a la familia

Antes de que la PHA tome medidas adversas basadas en un expediente de condena penal, se le puede permitir al solicitante revisar sus antecedentes penales. Los solicitantes pueden disputar el expediente en una audiencia informal. Los arrendatarios pueden impugnar dichos registros en la audiencia de queja o en la audiencia judicial en caso de desalojo.

Audiencias

(Consulte el capítulo titulado "Quejas, reclamos y apelaciones")

Si se revelan datos que podrían llevar a la PHA a negarle la admisión al grupo familiar y la persona disputa los datos, la persona puede solicitar una audiencia informal conforme a los procedimientos de audiencia de la PHA descritos en el capítulo *Quejas, reclamos y apelaciones*.

G. DETERMINACIÓN DE IDONEIDAD [24 CFR 960.203, 960.204, 960.205]

El objetivo de la PHA al desarrollar sus normas de admisión es establecer un cuerpo de arrendatarios compuesto por familias con una amplia gama de ingresos y evitar la concentración de familias desfavorecidas económicamente y familias con problemas sociales graves. Por lo tanto, la PHA niega la admisión a solicitantes cuyos hábitos y prácticas puedan razonablemente tener un efecto perjudicial en las operaciones de la urbanización o vecindario o en la calidad de vida de sus residentes.

La PHA lleva a cabo una entrevista detallada de todos los solicitantes. El cuestionario de la entrevista contiene preguntas diseñadas para evaluar las calificaciones de los solicitantes a fin de cumplir con los requisitos esenciales del arrendamiento. Las respuestas están sujetas a verificación por parte de terceros.

Las declaraciones falsas intencionales de un solicitante en las áreas de elegibilidad, preferencia de admisión, historial de vivienda, subsidios, composición de la familia o renta conduce a la denegación de la admisión.

Los solicitantes deben ser capaces de demostrar la capacidad y la voluntad de cumplir con los términos del contrato de arrendamiento, solos o con ayuda que puedan demostrar que tienen o tendrán al momento de la admisión. (24 CFR 8.3, Definición: Persona calificada con discapacidades). La disponibilidad de asistencia está sujeta a verificación por parte de la PHA.

La PHA no permite que un padre o tutor legal firme el contrato de renta como aval del solicitante si el jefe de familia es menor de 18 años y, según la ley estatal o local, no tiene capacidad legal para firmar un contrato legalmente vinculante.

Como parte de la determinación final de elegibilidad, la PHA examina a cada grupo familiar solicitante para evaluar su idoneidad como arrendatario.

La PHA verifica el historial de renta de todos los solicitantes.

La PHA verifica el crédito de todos los solicitantes.

La PHA se basa en fuentes de datos tales como, entre otras, registros de PHA, entrevistas personales con el solicitante o arrendatario, entrevistas con propietarios anteriores, empleadores, trabajadores sociales de la familia, funcionarios de libertad condicional, registros penales y judiciales, clínicas, médicos, policías, y visitas a domicilio.

Esto se hace para determinar si es probable que los atributos individuales, la conducta previa y el comportamiento de un solicitante en particular van a interferir con otros arrendatarios de maneras que disminuyan su disfrute de los espacios habitacionales por afectar adversamente su salud, su seguridad o su bienestar.

La PHA hace una visita a domicilio a la residencia actual de todos los solicitantes, a menos que residan fuera de la localidad. Los solicitantes tienen al menos dos días hábiles de aviso previo antes de la visita a domicilio.

Los factores que deben considerarse en la selección de solicitantes son hábitos de limpieza, hábitos de pago de renta, historial de pago de servicios públicos, historial de arrendamiento, antecedentes penales, capacidad de satisfacer las responsabilidades de arrendamiento, y determinación de que la conducta del solicitante en su vivienda actual o anterior ha sido tal que la admisión al programa afectaría negativamente la salud, la seguridad o el bienestar de otros residentes y el entorno físico o la estabilidad económica de la urbanización.

Nota: La deuda combinada de servicios públicos de electricidad y gas no puede ser más de \$500 al momento de la admisión; si el solicitante acumuló la deuda mientras vivía en una vivienda subsidiada, la deuda debe saldarse por completo.

El examen de datos pertinentes relacionados con hábitos o prácticas pasadas y actuales que la PHA lleva a cabo incluye una evaluación de, entre otros, los siguientes factores:

Desempeño anterior del solicitante en el cumplimiento de sus obligaciones económicas, especialmente el pago de renta.

Desalojo o historial de perturbación de vecinos suficiente para justificar una llamada a la policía, destrucción de propiedad, o hábitos de vida o de limpieza actuales o anteriores que pueden afectar negativamente la salud, la seguridad o el bienestar de otros arrendatarios o vecinos.

Historial de actividades delictivas de cualquier familiar solicitante que involucre actos delictivos, incluso los actos delictivos relacionados con drogas.

Historial o pruebas de actos de violencia reiterados por parte de la persona, o un patrón de conducta que constituya un peligro para el derecho de los vecinos a ocupar su vivienda en paz.

Historial de amenazas o comportamientos que indiquen la intención de agredir a empleados u otros arrendatarios.

Historial de consumo excesivo de bebidas alcohólicas o abuso de sustancias que amenace la salud o el bienestar de los residentes o su derecho a disfrutar en paz de los espacios habitacionales.

La PHA verifica y documenta la capacidad y la disposición del solicitante de cumplir con los requisitos esenciales de arrendamiento. Los datos considerados en el proceso de selección deben estar razonablemente relacionados con la evaluación de la conducta del solicitante y de otros familiares mencionados en la solicitud cuando ocupaban la vivienda actual y viviendas anteriores.

El historial de conducta y comportamiento del solicitante debe demostrar que se puede esperar razonablemente que la familia del solicitante no

interfiera con otros residentes de manera que disminuya su derecho a disfrutar en paz de los espacios habitacionales por afectar adversamente su salud, su seguridad o su bienestar. [24CFR 960.203(c)]

afecte adversamente el ambiente físico o la estabilidad económica de la urbanización. [24CFR 960.203(c)]

infrinja los términos y condiciones del contrato de arrendamiento. [24CFR 960.203(c)]

requiera del personal de la PHA servicios que alterarían la naturaleza fundamental del programa de la PHA. [24 CFR 8.3]

Hábitos de pago de renta

La PHA examina los registros de las autoridades de vivienda de arrendamientos anteriores, solicita referencias escritas del propietario de la residencia ocupada actualmente por el solicitante y puede solicitar referencias escritas de propietarios de residencias de ocupación anterior.

Conforme a estas verificaciones, la PHA determina si el solicitante se atrasaba crónicamente en el pago de la renta, fue desalojado alguna vez por falta de pago de la renta o si se tomaron otras medidas legales en su contra por deudas. Cualquiera de estas circunstancias podría causar inelegibilidad, dependiendo de la medida de control que el solicitante haya tenido sobre la situación.

La PHA lleva a cabo una prueba de equilibrio en la cual se considera (1) el monto de la renta anterior; (2) la pérdida de empleo; (3) la muerte o el divorcio del apoyo primario; (4) la enfermedad u otras circunstancias que el solicitante no haya podido controlar. Cualquiera de estas circunstancias podría causar inelegibilidad, dependiendo de la cantidad de control que el solicitante haya tenido sobre la situación.

El historial de crédito del solicitante no se considera deficiente si pagó la renta tarde porque la estaba reteniendo debido a condiciones de vivienda deficientes de una manera compatible con alguna ordenanza local, y la familia hizo esfuerzos responsables para resolver el problema de falta de pago.

La falta de historial de crédito no descalifica, la deficiencia del historial de crédito sí.

Cuando no se pueda documentar la capacidad de pago de renta anterior, la PHA consulta a las empresas de servicios públicos para determinar si la familia paga a tiempo.

Solicitantes en proceso de selección que alegan circunstancias atenuantes

Las circunstancias atenuantes son hechos relacionados con un historial o comportamiento inadecuado del solicitante en cuanto a renta que, una vez verificados, indican (1) la razón del historial y/o comportamiento de renta inadecuado; y (2) que el motivo del historial y/o comportamiento inadecuado de renta ya no está vigente, o está bajo control, y que por lo tanto la perspectiva de cumplimiento del contrato de arrendamiento del solicitante es aceptable, lo cual justifica la admisión.

Si se reciben datos desfavorables sobre un solicitante, se tiene en cuenta el tiempo, la naturaleza y el alcance de la conducta del solicitante y los factores que podrían indicar una probabilidad razonable de conducta favorable futura. Para ser incluidas en la evaluación del solicitante, las circunstancias atenuantes deben ser verificables.

Si las circunstancias atenuantes alegadas por el solicitante se relacionan con un cambio de discapacidad, afección médica o tratamiento, la PHA tiene derecho a remitir tales datos a personas calificadas y entendidas en la materia para evaluar las pruebas y verificar las circunstancias atenuantes. La PHA también tiene derecho a solicitar datos adicionales razonablemente necesarios para verificar las circunstancias atenuantes, incluso si tales datos son de naturaleza médicamente confidencial. Dichas consultas se limitan a los datos necesarios para verificar las circunstancias atenuantes o, en el caso de una persona con discapacidad, para verificar las adaptaciones razonables.

Ejemplos de circunstancias atenuantes:

Pruebas de rehabilitación exitosa;

Pruebas de participación de la familia solicitante en servicios sociales o de otros tipos de orientación apropiados aprobados por la PHA y pruebas de la terminación de tales servicios;

Pruebas de modificación exitosa y sostenida de comportamientos descalificadores previos.

La consideración de circunstancias atenuantes no garantiza que el solicitante cumpla con los requisitos de admisión. La PHA considera tales circunstancias a la luz de

la capacidad del solicitante de fundamentar mediante verificación la presentación de circunstancias atenuantes y sus probabilidades de mejorar el comportamiento futuro; y

el desempeño general del solicitante con respecto a los requisitos de selección.

Solicitantes que cumplen y solicitantes que no cumplen los requisitos

Los datos verificados por la PHA son analizados y se toma una decisión con respecto a

la elegibilidad del solicitante como *familia*;

la elegibilidad del solicitante con respecto a los límites de ingresos para la admisión;

la elegibilidad del solicitante con respecto a ciudadanía o estado inmigratorio;

toda preferencia local a la cual la familia tenga derecho.

La asistencia a una familia no puede retrasarse, denegarse o terminarse por razones de estado inmigratorio hasta que la familia lleve a cabo todos los procesos de verificación y apelación a los que tiene derecho conforme a los procedimientos del INS y la PHA, excepto en el caso de una audición pendiente de la PHA.

Si se determina que un solicitante no cumple los requisitos de admisión, se le envía inmediatamente un aviso de denegación de admisión en el cual se indica el motivo de la denegación. La PHA les da a los solicitantes la oportunidad de pedir una audiencia informal (consulte el capítulo titulado "Quejas, reclamos y apelaciones").

La PHA hace todo lo posible para determinar con precisión una fecha aproximada de ocupación. Sin embargo, la fecha emitida por la PHA no significa que los solicitantes podrán ocupar una unidad para esa fecha. La disponibilidad de una unidad adecuada para la familia depende de factores no controlados directamente por la PHA, tales como tasas de rotación y demandas de mercado que afectan el tamaño de los dormitorios y la ubicación de la urbanización.

Documentación de hechos

Un representante autorizado de la PHA documenta todos los datos pertinentes recibidos relativos a lo siguiente:

Actividades delictivas - Todas las actividades enumeradas en la definición de actividades delictivas en este capítulo.

Hábito de comportamiento violento - Pruebas de actos de violencia reiterados por parte de una persona, o un patrón de conducta que constituye un peligro para la ocupación pacífica de las unidades por parte de los vecinos.

Hábito de consumo de drogas - Determinación por parte de la PHA de que el solicitante ha demostrado un hábito de consumo ilegal de sustancias controladas que podría interferir con la salud o la seguridad de los vecinos o su derecho a disfrutar en paz de los espacios habitacionales.

Actividades delictivas relacionada con drogas - Determinación por parte de la PHA de que el solicitante ha estado involucrado en la fabricación, venta, distribución, consumo o posesión ilegal de una sustancia controlada.

Patrón de consumo excesivo de bebidas alcohólicas - Determinación por parte de la PHA de que el hábito de consumo excesivo de bebidas alcohólicas del solicitante podría interferir con la salud o la seguridad de los vecinos o su derecho a disfrutar en paz de los espacios habitacionales.

Amenazas - Comportamientos que indiquen la intención de agredir a empleados u otros arrendatarios.

Abandono de una unidad de vivienda pública - Sin avisar a los funcionarios de la PHA para que el personal pueda asegurar la unidad y proteger su propiedad contra el vandalismo.

Incumplimiento de obligaciones legítimas - Falta de pago de la renta y/o los servicios públicos y otros cargos adeudados a cualquier PHA.

Falsificación intencional de solicitud de arrendamiento - Emisión o suministro de datos falsos sobre el ingreso y el tamaño de la familia, uso de un alias en la solicitud de vivienda o declaraciones falsas u omisión de datos con la intención de engañar.

Perturbaciones graves de la vida de los vecinos, destrucción de propiedad u otros comportamientos perturbadores o peligrosos - Patrones de comportamiento que ponen en peligro la vida, la seguridad o el bienestar de otras personas por medio de violencia física, descuido grave o irresponsabilidad; que dañan el equipo o los espacios habitacionales en los que reside el solicitante; o que perturban gravemente a los vecinos, las familias y la comunidad, lo cual indica la incapacidad del solicitante para vivir en un ambiente multifamiliar. Terminación judicial del arrendamiento en viviendas anteriores por conducta fastidiosa o desagradable, o frecuentes fiestas ruidosas, que han dado como resultado graves perturbaciones de la vida de los vecinos.

Mantenimiento extremadamente insalubre o peligroso de la vivienda - Creación de peligros de incendio mediante actos tales como la acumulación de trapos, papeles u otros materiales; daños graves a los espacios habitacionales y equipos, si se establece que la familia es responsable de la situación; efectos graves en los vecinos por infestaciones, malos olores, depósito de basura en los pasillos, etc.; o grave descuido de los espacios habitacionales. Esta categoría no incluye a familias cuyo mantenimiento doméstico se considera superficialmente inadecuado por falta de orden, pero donde tales condiciones no crean un problema para los vecinos.

Destrucción de propiedad - En arrendamientos anteriores.

Si se recibe información desfavorable con respecto a un solicitante, se tiene en cuenta el tiempo, la naturaleza y el alcance de la conducta del solicitante y los factores que puedan indicar una probabilidad razonable de comportamientos o perspectivas económicas favorables en el futuro.

La PHA puede eximir al solicitante de las normas que prohíben la admisión en estas circunstancias si la persona demuestra a la satisfacción de la PHA que ya no participa en el consumo ilegal de sustancias controladas o el consumo excesivo de bebidas alcohólicas y que ha terminado exitosamente un programa supervisado de rehabilitación de consumo de drogas o bebidas alcohólicas.

Capacidad del solicitante o el arrendatario de cumplir con las responsabilidades del arrendamiento - La vivienda actual de la persona y una declaración de su médico, trabajador social u otro profesional de la salud son algunos de los factores considerados al determinar esta capacidad. Se toma en cuenta la disponibilidad de un asistente residente para determinar esta capacidad.

Criterios prohibidos de denegación de admisión

Los solicitantes NO serán rechazados porque

no tienen ingresos;

no están empleados;

no participan en un programa de capacitación laboral;

no solicitan asistencia de varios programas de bienestar o beneficios;

tienen hijos;

tienen hijos nacidos fuera del matrimonio;

reciben asistencia social;

son estudiantes.

H. Audiencias

Si se revelan datos que podrían llevar a la PHA a negarle la admisión al grupo familiar y la persona disputa los datos, se le dará la oportunidad de pedir una audiencia informal conforme a los procedimientos de audiencia de la PHA descritos en el capítulo *Quejas, Reclamaciones y Apelaciones*.