

Hoja Informativa de HOTMA para residentes



Nota importante: Las políticas de la Ley de Oportunidades de Vivienda a Través de la Modernización de 2016 (HOTMA, por sus siglas en inglés) en este aviso se basan en el plan actual para certificaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) y entrarán en afecto el 1 de enero de 2027. ***Esta fecha podría cambiar.*** Si HUD modifica la fecha de inicio, HACSD informará a todos los participantes y las nuevas políticas no comenzarán hasta que HUD establezca una nueva fecha.

HOTMA cambia como los programas de Vivienda pública y el Artículo 8 (HCV/PBV) cuentan los **ingresos**, **activos** y ciertas **deducciones**. Estas normas afectan quién califica y cómo se calcula la renta. Para obtener más información respecto a HOTMA, visite www.sdhcd.org.

ACTIVOS

Los activos son cosas de valor que posee como joyas, vehículos, acciones, herramientas, obras de arte y propiedades inmobiliarias. Los “activos familiares netos” se refieren a la cantidad de dinero que obtendría si usted vendiera esas cosas después de restar las deudas o costos.

Límite de activo según 24 CFR 5.618(a):

No puede recibir asistencia si sus activos netos son superiores a \$109,797 (ajustado todos los años) o posee una vivienda donde puede vivir su familia.

- Esta norma se **aplica a los nuevos** solicitantes.
- **Los participantes actuales que excedan ese límite o posean una vivienda donde puedan vivir tendrán 6 meses para cumplir las normas.** Por ejemplo, las familias pueden traspasar el dinero a una cuenta de jubilación o vender la propiedad.

Restricción de propiedad inmobiliaria según 24 CFR 5.618(a)(ii):

No puede recibir asistencia si posee una vivienda donde puede vivir su familia, a menos que:

- Reciba un vale de asistencia para esa vivienda específica según el programa de Hogares manufacturados o de Propiedad de vivienda.
- Usted sea copropietario de la vivienda con alguien que reside en ella, y que no es parte de su familia asistida.
- Esté intentado activamente vender la vivienda.
- Si está huyendo de violencia doméstica, violencia de pareja, agresión sexual o acoso.

Una vivienda podría **no ser apta para vivir en ella** si es insegura, no satisface las necesidades de discapacidad de su familia, es una ubicación que crea dificultades excesivas, es demasiado pequeña para su familia o no tiene permitido legalmente vivir en ella.

Activos excluidos según 24 CFR 5.603(b)(3):

HOTMA no cuenta:

- **Artículos necesarios** (cosas necesarios para el hogar, trabajo, escuela o salud).
- **Artículos no necesarios** como vehículo recreativo, colección de monedas o joyas antiguas de un valor máximo de \$54,898 (se ajusta todos los años).
- **Cuentas de jubilación** (IRA, 401(k), 403(b)).
- **Propiedad que no puede vender legalmente.**

Hoja Informativa de HOTMA para residentes



INGRESO:

El ingreso incluye:

- Por trabajo: sueldo, empleo por cuenta propia, trabajo estacional o por contrato (para miembros de la familia mayores de 18 años).
- No laborales: beneficios, pensiones, manutención de menores e ingresos de activos (incluidos para aquellos menores de 18 años).

Ingresos NO contados:

Reembolsos de impuestos, regalos de festividades, donaciones (alimentos/ropa), cierta ayuda financiera para estudiantes y pagos por cuidado de crianza.

Revisiones provisionales

Debe informar los cambios en los miembros del grupo familiar y los ingresos.

- **Si su ingreso disminuye:** Siempre se hará una revisión provisional.
- **Si su ingreso aumenta:**
 - Se hará una revisión si su ingreso **no laboral** aumenta en un 10 % o más.
 - Un aumento del 10 % o más en el ingreso **laboral** no cambiará su renta a menos que haya tenido una disminución de la renta antes en el mismo ciclo de revisión.
 - Los aumentos de ingreso informados en los últimos tres meses de la revisión anual no se contarán inmediatamente, pero pueden llevar a aumentos en la renta más adelante si el cambio no se informa puntualmente.

Opciones de determinación de ingresos

- **Safe Harbor (salvaguarda):** La HACSD puede usar información de ingresos de programas como CalWORKS o Medi-Cal si fue verificada en los últimos 12 meses.
- **Determinaciones simplificadas para hogares de adultos mayores o con discapacidad con un ingreso fijo del 100 %:** Si todos los ingresos son fijos, la HACSD usará el ajuste de costo de la vida estándar, en vez de pedir a la familia que entregue nuevos documentos.

DEDUCCIONES

Por lo general usted paga el 30 % del ingreso ajustado para la renta. La HOTMA modifica cómo funcionan las deducciones.

Deducciones obligatorias

Ahora las deducciones por dependientes y familias de adultos mayores/personas discapacitadas se ajustarán según la inflación cada año (ya no será fija a \$480 y \$400). El HUD publicará actualizaciones cada año.

Descuento por cuidado infantil

La HOTMA permite a las familias recibir un descuento por cuidado infantil para niños menores de 13 años, incluso si un miembro del hogar no está trabajando o estudiando, cuando exista una dificultad excesiva verificada.

Sin embargo, la HACSD no evalúa los gastos de cuidado de niños para efectos de una exención por dificultad. Debido a que HACSD no tiene un requisito de renta mínima y procesos transitorios para disminuciones de ingresos (sin un monto mínimo) no se prevén circunstancias en las cuales se consideraría una exención por dificultad excesiva.

Deducción por gastos de salud y médicos

La nueva norma aumenta el umbral de deducción médica del **3 % al 10 %** de su ingreso anual para:

- Gastos médicos no reembolsados para adultos mayores o familias de personas discapacitadas.
- Cuidado de asistencia o equipo relacionado con una discapacidad o equipo que ayude a alguien a trabajar (hasta el monto que esa persona gane).

Exenciones por dificultad excesiva (dos tipos)

Alivio de introducción progresiva (2 años) para familias que usan la norma antigua del 3 %.

- Año 1: Deducir gastos que superen el 5 %.
- Año 2: Deducir gastos que superen el 7.5 %.
- Año 3: Deducir mas del 10 %.
- El alivio de introducción progresiva comienza en la próxima revisión anual o transitoria el 1 de enero de 2027 o después.

Exención por dificultades generales:

Las familias pueden deducir gastos que sean más del 5 % de su ingreso si experimentan alguna dificultad excesiva, como una reducción repentina de los ingresos, cambios inesperados en la familia o costos médicos más altos.

- Dura hasta 90 días y se puede extender.
- Las familias pueden solicitarla durante el periodo de introducción progresiva.