

DIRECTRICES DEL PROGRAMA

Para proporcionar un programa sobre asistencia en arrendamiento de emergencia (ERAP – *por sus siglas en inglés*) financiado por la ciudad y el condado de Denver

Definiciones:

Para los efectos de estas directrices, los términos a continuación se definen de la siguiente manera:

1. Inquilino significa las personas u hogares que cumplen con los criterios establecidos en estas directrices del programa y que han obtenido una vivienda de alquiler o un terreno en alquiler en el que pueden estacionar su casa móvil de un propietario.
2. Arrendador o administrador de la propiedad significa la persona o entidad contratada por el propietario para administrar la vivienda de alquiler o el parque de casas móviles, y que también puede ser el propietario. El arrendador debe completar la parte del arrendador en la solicitud.
3. El dueño de la propiedad o propietario significa la persona o entidad que es el dueño absoluto o arrendatario de una vivienda de alquiler utilizada como residencia principal para los inquilinos o de una parte de la casa móvil en la que los inquilinos estacionan una casa móvil que es su residencia principal.
4. Agencia significa la organización que proporciona la revisión de la solicitud y los servicios de procesamiento en nombre de la ciudad y el condado de Denver.

Elegibilidad:

El ingreso familiar anualizado actual de un inquilino debe ser igual o inferior al 80% del ingreso medio del área (AMI - *Area Median Income*) para el condado de Denver y para el tamaño del hogar del inquilino. Estas pautas [se pueden encontrar aquí](#). Los cálculos de ingresos se describen a continuación. Los beneficios del seguro de desempleo se incluyen en los cálculos de ingresos. Los pagos de estímulo federal no se incluyen como ingresos ni como una posible duplicación de beneficios.

Los métodos para determinar los ingresos del hogar se describen a continuación.

Los hogares que actualmente reciben el apoyo de un vale de vivienda también son elegibles. El programa solo puede pagar la parte del arrendatario del alquiler para



hogares con vales de vivienda.

El estatus de inmigración no es un requisito para el programa sobre asistencia en arrendamiento de emergencia.

Se prohíbe la duplicación de beneficios:

Los solicitantes (arrendador y / o inquilino) deben revelar cualquier otra asistencia de alquiler local, estatal y federal que puedan estar recibiendo por la propiedad. Estos beneficios se tomarán en consideración al determinar la cantidad que se le proporcionará al solicitante de asistencia para el alquiler.

Los solicitantes (la(s) entidad(es) que recibieron los pagos) deberán reembolsar los fondos si reciben beneficios duplicados.

Evidencia de dificultades financieras debido a COVID-19:

Por “dificultades financieras debido a COVID-19” se refieren a que: El inquilino debe atestiguar de que al menos un miembro del hogar experimentó una reducción en los ingresos del hogar, que incurrió en costos significativos o experimentó otras dificultades financieras debido, directa o indirectamente, al brote de COVID-19.

Evidencia de riesgo de falta de vivienda o de inestabilidad de la vivienda

Una o más personas dentro del hogar deben demostrar un riesgo de experimentar la falta de vivienda o la inestabilidad de la vivienda. Esto se puede demostrar con una o más de las siguientes formas:

- 1) Provisión de un aviso de electricidad, gas o agua que este vencido; o
- 2) Provisión de un aviso de alquiler atrasado, libro de contabilidad de alquileres que muestre el alquiler atrasado, comunicación con el propietario que documente el alquiler atrasado; o
- 3) Provisión de un aviso de desalojo, aviso de impago del alquiler, una notificación de desalojo; o
- 4) Documentación de ingresos que muestre ingresos en o por debajo del 80% AMI (*por sus siglas en inglés*) y el inquilino debe atestar de que no tienen los recursos financieros para realizar los pagos de alquiler sin dejarlos incapaces de realizar las compras necesarias de bienes y servicios como alimentos; o
- 5) La documentación de ingresos muestra ingresos iguales o inferiores al 50% del AMI; o
- 6) El inquilino debe atestiguar que vive actualmente y debe mudarse pronto debido a condiciones de vida inseguras o insalubres que pueden incluir:
 - a) Aglomeración: más de 2 personas por dormitorio o por refugio colectivo; o



- b) Peligros a causa de plomo y niños menores de 6 años; o
 - c) Sin calefacción, sin electricidad, sin agua, sin fosas sépticas; o
 - d) Riesgos de incendio; o
 - e) Violencia doméstica.
- 7) El inquilino debe atestiguar que, si no recibe asistencia, tendrá que trasladarse a una situación con condiciones de vida inseguras o insalubres como:
- a) Aglomeración: más de 2 personas por dormitorio o por refugio colectivo; o
 - b) Peligros a causa de plomo y niños menores de 6 años; o
 - c) Sin calefacción, sin electricidad, sin agua, sin fosas sépticas; o
 - d) Riesgos de incendio; o
 - e) Violencia doméstica.

Evidencia de tenencia / propiedad y residencia principal:

El inquilino y/o el propietario deben proporcionar evidencia de que el inquilino reside, o residió, en la propiedad para la que solicita la ayuda al alquiler durante el mes o meses para los que solicita la ayuda al alquiler.

El inquilino debe atestiguar que la propiedad es o era su residencia principal (la pregunta está en la solicitud). El inquilino debe proporcionar al menos uno de los siguientes:

1. Un contrato de arrendamiento ejecutado (firmado por AMBOS el inquilino y el propietario / agente) que nombra al inquilino como inquilino de la propiedad; o
2. Cualquier otro documento escrito que nombre al inquilino como inquilino de la propiedad (puede incluir un informe del libro contabilidad de la ocupación de hotel / motel); o
3. La licencia de conducir del inquilino u otra identificación emitida por el gobierno que muestre la dirección de la propiedad; o
4. Cualquier información de ingresos (por ejemplo, talones de cheques, informes) que muestren el nombre y la dirección de la propiedad del inquilino; o
5. Una factura de servicios públicos actual o algún otro correo comercial oficial dirigido al inquilino en la propiedad.

Si nada de lo anterior está disponible, la agencia puede aceptar una declaración del propietario (y / o agente) que indique que la persona vive o vivía, en esa propiedad y paga el alquiler. En ese caso, el arrendador debe ser el dueño verificado de la propiedad.

Los fondos de ERAP (*por sus siglas en inglés*) de la ciudad y el condado de Denver solo se pueden utilizar para prestar servicios a los residentes que viven en la ciudad y el condado de Denver. Las agencias verificarán que la residencia principal del inquilino esté en la ciudad y el condado de Denver utilizando los registros de propiedad de la Oficina del Tasador de Denver que se pueden encontrar aquí: <https://www.denvergov.org/property>

Gastos de reubicación:

En los casos en los que sea necesario reubicarse en otra vivienda para mantener la estabilidad de la misma, los fondos del programa ERAP pueden utilizarse para proporcionar ayuda a los hogares que reúnan los requisitos para cubrir los gastos de reubicación previstos, como las tasas de solicitud, los depósitos de seguridad del alquiler, las tasas de alquiler actuales y el alquiler previsto, incluso después de un desalojo. Para recibir los fondos destinados a los gastos de reubicación, los inquilinos deben firmar un contrato de alquiler en la nueva residencia por un mínimo de 6 meses.

El importe de la fianza no debe exceder de un mes de alquiler, salvo en los casos en que una cantidad superior sea razonable y habitual en el mercado local de la vivienda.

Un inquilino debe residir en una unidad de alquiler durante un mínimo de cuatro meses antes de tener derecho a recibir la devolución de la fianza pagada con fondos del programa ERAP. En la medida en que la fianza no se devuelva al inquilino, deberá devolverse a la Agencia que emitió el pago.

Evidencia de alquiler adeudado:

El inquilino debe proporcionar información para demostrar el monto de su pago de alquiler. Esto puede incluir:

1. Si está disponible, una copia de un contrato de arrendamiento u otro acuerdo escrito con el nombre del inquilino, el monto del alquiler y la fecha de vencimiento.
2. Si el inquilino no se menciona en el contrato de arrendamiento, en el comprobante de al menos un pago realizado al propietario (y / o agente) o se nombra como inquilino dentro del mes inmediatamente anterior al primer mes del que se inicia la solicitud de asistencia. Como prueba se puede incluir:
 - a) Una copia de un cheque; o
 - b) Un libro contabilidad de Venmo, PayPal o una institución financiera (esto puede incluir un informe del libro de contabilidad de la ocupación de hotel / motel); o
 - c) Un recibo de giro bancario (money order) / cheque de caja; o
 - d) Si se paga en efectivo, un recibo o una declaración jurada del propietario; o
 - e) En situaciones de compañero de apartamento, un recibo o una declaración jurada de la persona nombrada en el contrato de arrendamiento más un comprobante de depósito de ese pago.
3. Si el inquilino tiene uno o más meses de renta vencida, la documentación puede incluir avisos vencidos, correos electrónicos del propietario (y / o agente), un libro de contabilidad de alquiler del propietario u otros documentos aplicables, según estén disponibles. La agencia puede confirmar directamente con el propietario si es posible. (La agencia debe comunicarse con el departamento de Estabilidad de la Vivienda de Denver (HOST - Denver Department of Housing Stability) para discutir sobre otra forma de documentación potencialmente aceptable si no se menciona aquí).



4. Si no existe un acuerdo por escrito y no hay comprobante de pago, por favor comuníquese con HOST para discutir cómo proceder.

Para protegerse contra el fraude, se debe prestar atención adicional si el dueño de la propiedad está relacionado con el Inquilino para demostrar que se realizó el pago antes de la solicitud de asistencia para el alquiler. Esto puede incluir copias de cheques, libro de contabilidad / estado de cuenta de Venmo, PayPal o una institución financiera, documentos fiscales firmados por el propietario que muestren ingresos por alquiler o un recibo de giro bancario / cheque de caja.

Los cargos por pago atrasado son gastos elegibles si se describen en el contrato de arrendamiento, son razonables y están documentados en el libro de contabilidad o el estado de cuenta del alquiler. Las tarifas por demora /tardanza fueron prohibidas en Colorado durante los meses de abril, mayo, junio, noviembre y diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo y abril de 2021, por lo que no se reembolsarán las tarifas por demora por parte de esos meses. Los cargos por pagos atrasados de cualquier mes a futuro que estén prohibidos en Colorado no serán reembolsados.



Otras tarifas razonables que se describen en el contrato de arrendamiento y que están documentadas en el libro de contabilidad de alquiler o en el estado de cuenta son elegibles para recibir asistencia (por ejemplo, tarifas por mascotas, tarifas de estacionamiento y tarifas de áreas comunes). Los costos de servicios públicos y energía del hogar que están cubiertos por el arrendador son gastos elegibles y se tratarán como alquiler, si se documentan en el libro de contabilidad de alquileres.

Los honorarios de abogados y los honorarios por fondos insuficientes pueden ser gastos elegibles con documentación de razonabilidad, asignación en el contrato de arrendamiento y prueba de que el proceso legal estaba permitido por la ley estatal en el momento en que se cobraron los honorarios.

Realizar el pago:

La asistencia para el alquiler será pagará directamente al propietario. En situaciones de compañero de apartamento donde el pago generalmente se realiza a la persona nombrada en el contrato de arrendamiento, la información del propietario debe proporcionarse para el envío directo.

1. El inquilino proporcionará la información de contacto del propietario en su solicitud, con información adicional sobre las remesas que proporcionará el propietario.
2. La Agencia verificará quién recibirá los fondos utilizando evidencia de pagos de alquiler e información proporcionada por el propietario.
3. La agencia deberá verificar la titularidad de la propiedad mediante la revisión de los registros de propiedad.

Pagos directos al inquilino

En los casos en que los propietarios se nieguen a pagar o no respondan, la Agencia puede autorizar que los pagos se realicen directamente a los inquilinos. La prueba de que el arrendador ha rechazado el pago o que no responda, debe documentarse en el archivo de solicitud y debe incluir:

1. Una solicitud de participación enviada por escrito, por correo postal, al propietario, en donde se compruebe que el destinatario no responde a la solicitud dentro de los 7 días del calendario posteriores al envío. Debe conservarse el comprobante de envío por correo; o
2. La agencia asociada ha realizado al menos tres intentos por mensaje de texto o correo electrónico durante un período mínimo de cinco (5) días del calendario solicitando la participación del propietario sin obtener respuesta. La información de contacto del propietario debe documentarse como verdadera y correcta a través de registros de propiedad, registros comerciales u otros medios; o
3. El arrendador confirma por escrito que el arrendador no desea participar.

Antes de la entrega de fondos, el inquilino debe acordar el uso de los fondos recibidos para su finalidad prevista, relleno el campo de acuerdo en la sección "Submit/Enviar" de la solicitud del ERAP del inquilino o presentando una declaración de acuerdo por escrito o por correo electrónico. Si un inquilino recibe fondos directamente y no ha relleno este campo, un revisor de solicitudes puede volver a abrir esta parte de la solicitud para que el inquilino la rellene antes de recibir el pago.

El propietario debe proporcionar una carta de "notificación directa del pago al inquilino" que describa la cantidad de fondos proporcionados al inquilino para la asistencia con el alquiler junto con la información de contacto para informar cualquier inquietud de fraude. El pago del inquilino se efectuará por los atrasos del alquiler y del mes en curso. Para autorizar el pago de la renta adicional prevista, será necesaria la participación del propietario y/o se deberá recibir la documentación que acredite que se ha realizado el pago al propietario.

El pago se puede hacer a varios propietarios en situaciones en las que:

1. Se cumplen las condiciones de evidencia de arrendamiento descritas anteriormente; y
2. Para lograr la estabilidad de la vivienda, el inquilino se mudará a una vivienda alternativa. En estas situaciones, se debe proporcionar un contrato de arrendamiento o arrendamiento alternativo para la segunda situación de vivienda, firmado por ambas partes.
3. Puede haber casos en los que el arrendador se niegue a aceptar el pago de un inquilino que ha recibido la ayuda directamente para pagar al arrendador. En estos casos, se puede permitir que el inquilino utilice la ayuda para otros gastos subvencionables de acuerdo con las condiciones del programa ERA.



Comprobante de ingresos para calificar:

Para ser elegible para este beneficio, cada hogar inquilino debe proporcionar documentación de que el ingreso anualizado del hogar es igual o inferior al 80% del AMI según uno de los métodos que se describen a continuación.

Estas [pautas](#) deben usarse para determinar el 80% del AMI para el condado de Denver y para el tamaño del hogar del inquilino. HOST permite los siguientes métodos para determinar si el ingreso de un hogar califica para el beneficio. Solo se requiere un método:

1. Una carta de determinación de una Autoridad de Vivienda Pública que indique que los ingresos del hogar se verificaron utilizando fuentes de terceros para estar por debajo del 80% del AMI o por debajo en los últimos 12 meses; o
2. Presentaciones de impuestos del año 2020 enviadas para todos los trabajadores dentro del hogar: o
3. Una carta de determinación hecha a partir del 1 de enero de 2020 que indique la elegibilidad para SNAP, LEAP o TANF cuando estos programas brinden servicios a hogares con menos del 80% del AMI para el tamaño del hogar y el condado donde vive el solicitante. Estos gráficos muestran cuándo se pueden usar estos programas para calificar para los ingresos de un hogar por debajo del 80% de AMI. (Si un hogar es categóricamente elegible, no es necesaria una verificación de ingresos adicional); o
4. Un ingreso familiar anual calculado basado en el mes directamente anterior a la fecha de la solicitud utilizando la metodología de la Parte 5 presentada por HUD para el Ingreso Bruto usando el ingreso ajustado de HOME y la asistencia de alquiler (las instrucciones se pueden encontrar en <https://www.hudexchange.info/incomecalculator/>), con las siguientes excepciones específicas del programa;
 - a. Debe calcular los ingresos brutos sin hacer ajustes / deducciones. (Deténgase al completar el cálculo del ingreso bruto, en lugar de continuar calculando el ingreso bruto ajustado.)
 - b. Cada miembro del hogar que reclame ingresos en efectivo (por ejemplo, trabajos ocasionales, cuidado de niños, etc.) debe completar el formulario de Certificación de ingresos en efectivo y proporcionar una forma de identificación aceptable (que se enumera a continuación). El evaluador puede solicitar la información adicional.
 - c. Cada miembro del hogar de 18 años o más que reclame un ingreso cero debe completar el formulario de Certificación de ingreso cero y proporcionar una



forma de identificación aceptable (que se enumera a continuación). El evaluador puede solicitar información adicional.

5. Calcule el ingreso familiar anual basado en el mes directamente anterior a la fecha de solicitud utilizando el método de ingreso bruto ajustado.

Para los efectos de determinar los ingresos, la "fecha de solicitud" puede interpretarse como la fecha en que se presentó originalmente la solicitud del inquilino o la fecha en que el inquilino presenta todos los documentos necesarios para aprobar la solicitud. Por ejemplo, el inquilino puede haber solicitado originalmente en enero, pero no presentó la documentación de ingresos necesaria. Debido al atraso, el equipo de procesamiento les dice en febrero que necesitan documentación de ingresos. El inquilino puede presentar su documentación de ingresos del mes más reciente.

Se deben considerar los ingresos de todos los miembros del hogar que tienen 18 años o más. En el caso de compañeros de apartamento que no estén relacionados, cuando el inquilino paga a otro inquilino que es la persona mencionada en el contrato de arrendamiento o le paga directamente al propietario una parte del alquiler, el inquilino y sus dependientes / cónyuge / pareja pueden considerarse como un hogar separado para el propósito del cálculo del ingreso familiar. Un documento escrito o una auto certificación del hogar será suficiente como información verificada.

Los documentos para verificar los ingresos incluyen, entre otros:

1. Empleado/a: Todos los talones de pago o resumen de pago recibidos durante todo el mes directamente antes de la fecha de solicitud O las declaraciones de impuestos enviadas en 2020; El 2020W-2 se puede utilizar para calcular los ingresos mensuales;
2. Beneficios: El seguro social, la carta de discapacidad, la jubilación, la pensión o la anualidad del año en curso; la carta de beneficios debe incluir un monto de beneficio;
3. Otros beneficios: Documentación de determinación de SNAP, LEAP o TANF con fecha del 1 de enero de 2020 o posterior;
4. Desempleado/a: Una declaración de prestaciones por desempleo;
5. Sin ingresos: Auto certificación de ingresos cero;
6. Otro: Documentación de beneficios de manutención infantil, documentación de pensión alimenticia.

Asistencia de alquiler disponible:

Los solicitantes elegibles pueden solicitar y recibir el alquiler atrasado hasta abril de



2020. En total (en una solicitud o varias), un inquilino puede recibir asistencia por hasta 15 meses con no más de 3 meses de alquiler prospectivo a la vez. El mes actual y los dos meses siguientes se consideran como renta prospectiva. Si existen atrasos en el alquiler, antes de hacer cualquier compromiso para los pagos de alquiler del mes actual o futuro (los pagos de alquiler prospectivos), el programa debe pagar los atrasos elegibles gravados desde abril de 2020 hasta la fecha actual y hasta el número máximo permitido de meses de elegibilidad.

1. A la espera de la disponibilidad de fondos, los solicitantes pueden presentar una nueva solicitud de asistencia en los meses siguientes, nuevamente por hasta tres meses de asistencia. El solicitante debe volver a calificar por ingresos en el momento de volver a presentar la solicitud utilizando la documentación de ingresos descrita anteriormente. En ningún caso un hogar elegible puede recibir más de 15 meses de asistencia.
2. Si el solicitante se ha mudado, se debe proporcionar la documentación completa de arrendamiento y alquiler para la nueva ubicación. (Consulte la sección de "Realización de pagos" más arriba.)
3. En todos los casos, se debe evitar la duplicación de beneficios como se describe anteriormente. La asistencia máxima disponible se calcula después de restar otros fondos de asistencia específicos de vivienda por motivo del COVID-19 disponibles para el solicitante ("posibles beneficios duplicados") para los costos de vivienda del mes específico. Los posibles beneficios duplicados incluyen asistencia en efectivo o con pagos de una agencia del gobierno local, autoridad de vivienda, organización sin fines de lucro, organizaciones religiosas y amigos o familiares.

Comunicaciones con el propietario

La agencia debe comunicarse con el propietario para los siguientes propósitos:

1. Para verificar el monto del alquiler y la fecha de vencimiento.
2. Para verificar la información sobre los ocupantes del hogar, si se conoce.

Estas comunicaciones deben estar documentadas (por ejemplo, conservar correos electrónicos, capturas de pantalla de texto, cartas escritas y / o documentar conversaciones con fecha / hora y lo que dijo quién). La participación del propietario en el portal de solicitud de ERAP cumple con los criterios de esta sección.

Identificación:

La agencia debe confirmar la identidad del inquilino requiriendo que el inquilino presente al menos uno de los siguientes:

1. Una licencia de conducir válida o una tarjeta de identificación emitida en cualquier estado o territorio de los EE.UU. o



2. Una tarjeta de identificación militar estadounidense o de dependiente militar; o
3. Una tarjeta de marino mercante de la Guardia Costera de los EE.UU. o
4. Un documento tribal nativo americano; o
5. Un documento emitido por cualquier organismo gubernamental (estadounidense o extranjero), o
6. Un documento emitido por una institución educativa (estadounidense o extranjera), o
7. Cualquier otra identificación con foto que incluya foto y nombre.

Cuando el inquilino difiera del arrendatario, también se debe documentar la identidad del miembro del hogar mencionado en el contrato de arrendamiento. Todos los miembros del hogar mayores de 18 años que reclamen ingresos en efectivo o ingresos nulos también deben presentar documentación de identificación.

Priorización de aplicaciones

De forma continua (al menos una vez a la semana), cada agencia identificará el siguiente tramo de solicitudes para revisar, según la antigüedad de la solicitud (desde la más antigua presentada en adelante).

Dentro de ese tramo, la Agencia priorizará la revisión de las solicitudes en base a lo siguiente, cuando esta información esté disponible:

1. Hogares que han recibido avisos de desalojo y estos avisos se han proporcionado.
2. Hogares cuyos ingresos son iguales o inferiores al 50% del ingreso medio del área (AMI) y se ha proporcionado la documentación adecuada.
3. Hogares donde uno o más miembros del hogar estuvieron desempleados durante al menos 90 días antes de la fecha de solicitud y se ha proporcionado la documentación adecuada.
4. El resto del tramo semanal.

Los organismos centrados principalmente en la tramitación de ayudas al alquiler para inquilinos en riesgo inminente de ser desalojados pueden identificar el siguiente conjunto de solicitudes que indiquen la recepción de una demanda, una notificación o una fecha de juicio para revisarlas de forma continua y priorizar entre esas solicitudes en función de la necesidad.

Vivienda Justa:

La asistencia del programa debe proporcionarse de acuerdo con los requisitos de *Vivienda Justa* que protegen a las personas de la discriminación por raza, color, religión o credo, origen nacional, ascendencia, edad, sexo, género, orientación sexual, expresión de género, estado civil o familiar, estado militar o discapacidad física o mental.



Coordinación con otros programas:

Se alienta a las agencias a trabajar con los inquilinos para solicitar otra asistencia disponible, que incluye, entre otros, el seguro de desempleo para garantizar la estabilidad de su vivienda en el futuro. Por favor tenga en cuenta que la solicitud y / o aprobación de Beneficios de desempleo (UI – *por sus siglas en inglés*) no es un requisito de elegibilidad para este programa.

Protección contra fraudes y garantía de calidad:

Las agencias asociadas pueden recopilar información adicional según sea necesario, a su discreción, para proteger a la ciudad y el condado de Denver y a las agencias asociadas del fraude o para garantizar la calidad.