



ciudad de Waltham

Departamento de
Vivienda

Programa de Depósito de Seguridad PROGRAMA DE CASA

La Ciudad de Waltham administra fondos CASA del Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) para proporcionar asistencia de depósito de seguridad a los residentes de Waltham elegibles por ingresos. Los solicitantes elegibles no pueden poseer la propiedad. Un solicitante elegible es aquel que no tiene suficientes depósitos propios para un depósito de seguridad, de lo cual ingresos están dentro de las pautas establecidas por HUD y uno que ha documentado los ingresos por pagos de alquiler a un arrendador de una casa. Consulte las calificaciones mínimas adicionales que se enumeran en los Criterios de Selección de Inquilinos.

HUD CASA Directrices de Ingresos a partir del 15 de junio de 2022

Ingresos Medios de área	1 Persona	2 Persona	3 Persona	4 Persona	5 Persona	6 Persona	7 Persona	8 Persona
60% AIM	58,920	67,320	75,720	84,120	90,900	97,620	104,340	111,060

Para ser elegibles para la asistencia del Programa, los beneficiarios deben cumplir con los límites de ingresos establecidos por HUD. Bajo este Programa, los ingresos anuales se definen en 24 CFR 5.609 que es utilizado por una variedad de programas asistidos por el gobierno federal. La definición de la Parte 5 de ingresos anuales es la cantidad bruta de ingresos de todos los miembros adultos del hogar de 18 años o más que se prevé que se reciban durante el próximo período de 12 meses. Los tres pasos principales en el proceso de verificación de ingresos para el Programa incluyen los siguientes:

1. Documentar la(s) fuente(s) de ingresos del solicitante. Las fuentes de ingresos pueden incluir: empleo/desempleo, seguridad social, pensión alimenticia, pensión, pagos mensuales de alquiler, manutención de niños, etc.
2. Calcule los ingresos proyectados del solicitante utilizando la documentación de origen presentada en el paso 1. Este cálculo incluye todas las fuentes de ingresos, incluidos los activos, y cualquier contribución financiera regular y regalos de personas que no viven en el hogar.
3. Compare los ingresos proyectados del hogar del solicitante con los límites de ingresos de HUD. Los solicitantes cuyos ingresos familiares no excedan el límite de ingresos del

60%, basado en el tamaño del hogar, se determina que son elegibles para los ingresos para la asistencia del Programa.

Cálculo de los ingresos anuales: Inclusiones y exclusiones:

Esta es una lista parcial, por favor refiérase a la Guía Técnica para determinar los ingresos y subsidios para el programa HOME para la lista completa. La Guía Técnica se puede encontrar en: <https://www.hudexchange.info/resources/documents/HOMEGuideForIncomeAndAllowances.pdf>

Fuentes de ingresos 24 CFR 5.609 (b)	Fuentes de ingresos que se incluyen en el cálculo de los ingresos de los hogares
1. Ingresos de salarios, salaries, propinas, etc.	El monto total, antes de cualquier deducción de nómina, de sueldos y salarios, pago de horas extras, comisiones, honorarios, propinas y bonificaciones, y otra compensación por servicios personales. Las ganancias por horas extras deben basarse en el promedio del año hasta la fecha y proyectarse durante los próximos 12 meses.
2. Ingresos De Negocio	La utilidad neta de la operación de una empresa o profesión. Los gastos para la expansión de la empresa o la amortización del endeudamiento de capital no se utilizarán como deducciones para determinar los ingresos netos.
3. Intereses e ingresos por dividendos	Intereses, dividendos y otros ingresos netos de cualquier tipo de propiedad real o personal. Si los activos superiores a \$5,000, los ingresos anuales incluirán el mayor de los ingresos reales derivados de todos los activos familiares netos o un % del valor de dichos activos basado en la tasa de ahorro de la libreta actual, según lo determine HUD.
4. Ingresos de jubilación y seguro	El monto total de los montos periódicos recibidos de SS, anualidades, pólizas de seguro, fondos de jubilación, pensiones, beneficios por incapacidad o muerte, y otros tipos similares de recibos periódicos, incluyendo un monto global o montos mensuales prospectivos por el inicio retrasado de un monto periódico.
5. Ingresos por desempleo y discapacidad	Pagos en lugar de ganancias, tales como compensación por desempleo e incapacidad, compensación del trabajador y indemnización por despido (excepto según lo dispuesto en el número 3 de Exclusiones de Ingresos).
6. Asistencia social	Si el pago de asistencia social incluye una cantidad designada específicamente para refugio y servicios públicos que está sujeta a ajuste por parte de la agencia de asistencia social de acuerdo con el costo real de refugio y servicios públicos, la cantidad de ingresos de asistencia social que se incluirán como ingresos.
7. Pensión, niño, manutención de regalos,	Subsidios periódicos y determinables, tales como pagos de pensión alimenticia y manutención infantil, y contribuciones o regalos regulares recibidos de organizaciones o de personas que no residen en la vivienda.
8. Fuerzas Armadas	Todos los salarios regulares, días especiales y subsidios de un miembro de las Fuerzas Armadas.
Fuentes de ingresos 24 CFR 5.609 (c)	Fuentes de ingresos excluidas del cálculo de los ingresos familiares (<i>Lista parcial. Otras exclusiones incluyen reparaciones; ingresos de estudiantes de tiempo completo; pagos de asistencia para la adopción; seguridad social periódica diferida y beneficios de SSI; reembolsos del impuesto sobre la propiedad; asistencia en el hogar y otras exclusiones federales.</i>)
Ingresos de niños	Ingresos por empleo de niños (incluidos niños de crianza) menores de 18 años.
Pagos de Foster Care	Pagos recibidos para el cuidado de niños adoptivos o adultos adoptivos (generalmente personas con discapacidades, no relacionadas con la familia del inquilino, que no pueden vivir solos).
Ingresos por herencia y seguro	Adiciones a la suma total de los activos familiares, tales como herencias, pagos de seguros (incluidos los pagos en virtud del seguro de salud y accidentes y la compensación del trabajador), ganancias de capital y liquidación por pérdidas personales o pérdidas de propiedad (excepto según lo dispuesto en el número 5 de inclusiones de ingresos).

Reembolsos de gastos médicos	Cantidades recibidas por la familia que son específicamente para, o en reembolso de, el costo de los gastos médicos para cualquier miembro de la familia.
Ingresos del Asistente que vive con usted	Ingresos del Asistente que vive con usted (como se define en 24 CFR 5.403).
Regalos	Ingresos temporales, no recurrentes o esporádicos (incluidos los regalos).

Propiedad de Alquiler Elegible

- La propiedad debe ser la residencia principal de todos los solicitantes durante todo el período del contrato de arrendamiento.
- El alquiler no debe exceder los límites de alquiler de las tarifas estándar de opción de vivienda según lo determinado por la División de Vivienda y la Autoridad de Vivienda de Waltham. Efectivo 10/1/2020.

Límite de alquiler	Eficiencia	1 Dormitorio	2 Dormitorio	3 Dormitorio	4 Dormitorio
Per mes	\$1,983	\$2,184	\$2,638	\$3,262	\$3,578

Los alquileres se basan en el estándar de pago de vale de opción de vivienda de la autoridad de vivienda de Waltham e incluyen todos los servicios públicos. El alquiler máximo para las unidades, que no incluyen los servicios públicos suministrados por el propietario será determinado por la División de Vivienda cuando se revela qué servicios públicos son una responsabilidad del inquilino. Se aplicará una asignación de servicios públicos a todos los importes de alquiler.

- La propiedad debe cumplir con los estándares de calidad de la vivienda establecidos por HUD.
- Todas las propiedades deben cumplir con las regulaciones federales y estatales de pintura con plomo si un niño menor de 6 años reside en la propiedad. Una inspección de HQS determinará si será necesaria una evaluación del riesgo de pintura con plomo en todas las unidades.
- La Asistencia de Préstamos de Pintura de Plomo está disponible para el arrendador/propietario de la vivienda.

Depósito de Seguridad, Asistencia de Alquiler del primer y último mes

- Los solicitantes deben tener ingresos para proporcionar pagos de alquiler al arrendador.
- El programa puede proporcionar asistencia que totalice pagos de dos meses directamente al arrendador en nombre del hogar aprobado. Estos pagos son para cualquier combinación de un depósito de seguridad, el primer mes de alquiler o el alquiler del mes pasado.
- En el caso de una unidad de alquiler subvencionada. El depósito de seguridad y el pago del alquiler serán determinados por la autoridad de vivienda local.

- Es responsabilidad del inquilino(a) hacer pagos completos de alquiler al arrendador por el período de arrendamiento. La Ciudad no es responsable de ningún otro pago de alquiler que no sea el depósito de seguridad, primer mes y / o el alquiler del mes pasado. Este pago no excederá el valor de dos meses de alquiler.
- La asistencia es en forma de subvención. No hay reembolso debido a la ciudad. El depósito de seguridad será devuelto al inquilino al final del plazo de arrendamiento, siempre y cuando todos los requisitos de arrendamiento hayan sido cumplidos por el inquilino.
- El pago del depósito de seguridad será reembolsado a la ciudad por el arrendador si el inquilino no ha cumplido con los términos del contrato de arrendamiento.
- El plazo de arrendamiento debe ser por lo menos un año.
- El establecimiento debe cumplir con los estándares de calidad de la vivienda HUD (HQS) y el código de construcción de la ciudad.
- **La asistencia del programa es de una sola vez y el monto de la asistencia de TBRA no puede exceder un monto que sea superior a dos meses de pago de alquiler. El depósito de seguridad se devuelve al inquilino cuando se muden. El personal del programa determinará la cantidad de asistencia proporcionada caso por caso.**
- Los hogares elegibles tendrán 90 días para encontrar un apartamento una vez aprobado. Si un solicitante elegible no puede encontrar una unidad dentro de los 90 días, se puede conceder una extensión si hay fondos disponibles y no hay lista de espera. Las verificaciones de ingresos tendrán que repetirse si lapsos de más de 6 meses no se encuentra.

Proceso de Solicitud

- Un prestatario potencial debe llenar una solicitud, que incluye la presentación de toda la documentación de ingresos requerida y la identificación que se identifica en la lista de verificación de solicitud y aplicable a su hogar.
- Las solicitudes se revisarán para la elegibilidad inicial en orden de presentación.
- Todos los solicitantes serán notificados por correo que no son elegibles o se les otorga una determinación preliminar de elegibilidad. Una determinación preliminar de elegibilidad por parte de la Ciudad no es un compromiso financiero o legal por parte de la Ciudad para emitir asistencia.
- Una vez que un solicitante recibe una determinación preliminar de elegibilidad, los fondos serán reservados a su nombre si la Ciudad tiene fondos disponibles. Si no

hay dinero disponible en ese momento, el nombre del solicitante se colocará en una lista de espera.

Alquiler de Apartamentos

1. Cuando un solicitante es notificado de que es elegible y que los fondos están disponibles, entonces debe encontrar un apartamento/casa para alquilar. La ciudad no proporciona asistencia para encontrar vivienda.
2. Un solicitante debe recibir la aprobación de la ciudad antes de celebrar un contrato de arrendamiento con un arrendador.
3. El Departamento de Vivienda de Waltham también inspeccionará la propiedad para determinar si cumple con los Estándares de Calidad de la Vivienda y si se requieren reparaciones para cumplir con estos estándares. Ninguna propiedad puede ser ocupada con fondos federales que no estén a la altura de los estándares HQS.
4. Los propietarios y los inquilinos no pueden estar relacionados.

Pintura de Plomo

Los propietarios que desean participar en el programa TBRA y alquilar a un hogar elegible no tienen que quitar el plomo si no hay niños menores de 6 años que vivirán en la unidad. Si los niños menores de 6 años residen en la unidad, el arrendador debe proporcionar una prueba de que la propiedad cumple con los principales clientes. Cualquier arrendador que arrienda a un hogar de ingresos bajos a moderados puede solicitar que los fondos de la ciudad de Waltham abaten la unidad siempre y cuando acepte arrendar a un participante del programa por lo menos un año.

Una vez que se acepte una solicitud, se le pedirá que programe una cita para la entrevista. Esta entrevista permitirá al Personal de Vivienda obtener las firmas requeridas de los solicitantes para verificar toda la información financiera enviada. El proceso de verificación puede tardar de 2 a 4 semanas en completarse. Todos los solicitantes y co-candidatos deben asistir a la entrevista informativa programada para que comience el proceso.

Puede encontrar información y aplicaciones adicionales en nuestro sitio web en <http://www.city.waltham.ma.us/Housing/index.html>



Contacto con el Programa:
Waltham Housing Department
25 Lexington Street, Waltham, MA. 02451
(781) 314-3380

Marketing Afirmativo

De acuerdo con 24 CFR 92.350, y para promover el compromiso de la ciudad con la no discriminación y la igualdad de oportunidades, la ciudad de Waltham no discriminará por motivos de raza, color, origen nacional, religión o sexo. La Ciudad seguirá todos los

procedimientos descritos en la Política de Marketing Afirmativo del Consorcio de Metro Oeste

Además de la Ley Federal de Vivienda Justa, Massachusetts ha promulgado protecciones adicionales contra la discriminación de vivienda. La Ley Antidiscriminación de Massachusetts, M.G.L. c. 151B, prohíbe la discriminación en la publicidad, la vivienda pública y las acciones tomadas por agentes inmobiliarios, arrendadores, prestamistas hipotecarios y corredores.

M.G.L. c. 111, s. 199A prohíbe a los propietarios discriminar a las familias con niños menores de seis años porque una unidad tiene o puede contener pintura con plomo. Los propietarios tienen la obligación de reducir los riesgos de plomo si un niño menor de seis años vive en una unidad y los propietarios no pueden rechazar a una familia para evitar sus obligaciones bajo las leyes de pintura con plomo.