



Hoja Informativa para Residentes de HOTMA: Limitaciones de Bienes y Bienes Inmuebles

Esta hoja informativa es para familias que viven en viviendas públicas o tienen vales de elección de vivienda de Sección 8 (HCV). Hay nuevas reglas que limitan los bienes y propiedades que las familias pueden tener al solicitar y, en algunos casos, participar en estos programas de vivienda. Las nuevas reglas se basan en una ley federal, la Ley de Oportunidades de Vivienda a Través de la Modernización de 2016 (HOTMA, por sus siglas en inglés). Su agencia de vivienda pública local (PHA) comenzará a utilizar estas reglas el 1º de enero de 2025 o antes. Su PHA le va a avisar antes de que comiencen los cambios. Esta hoja de trabajo no es una guía oficial ni es requerida por HUD o su PHA.

Las nuevas reglas de HUD (el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano) dicen que las familias que viven en viviendas públicas y participan en el programa de vales de elección de vivienda (HCV o Sección 8) no pueden tener más de **\$100,000*** en bienes familiares netos. Además, las familias participantes no pueden tener una propiedad en la que puedan vivir. **¡Existen excepciones notables a estas reglas!**

Estas nuevas reglas se aplican a **todos los nuevos solicitantes** de vivienda pública y de la Sección 8. Las PHA deben rechazar a los solicitantes con bienes o bienes inmuebles (edificio y/ o tierra) que superen el límite.

Las PHA pueden decidir cómo aplicarán las reglas a los **residentes actuales** en evaluaciones anuales e intermedias. A través de una política escrita, la PHA puede elegir:

- No hacer cumplir los límites en absoluto para los residentes actuales.
- Hacer cumplir estrictamente los límites.
- Hacer cumplir los límites pero dar tiempo a los residentes para llegar al cumplimiento.
- Tener excepciones a los límites.

La mayoría de las familias no se verán afectadas por las reglas de limitación de bienes. Si no está seguro, pregúntele a su PHA si estas nuevas reglas se aplican a usted.

Bienes

Los bienes se refieren a cualquier cosa valiosa que posea, como joyas, acciones, herramientas, obras de arte o un vehículo. Un bien común son los bienes inmuebles (bienes raíces), como terrenos o viviendas.

** Ajustado anualmente por inflación.*



Este material se basa en el trabajo respaldado, total o en parte, por el premio federal número C-20-TA-TX-0010 otorgado a NALCAB por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. La sustancia y los resultados del trabajo están dedicados al público. Ni el Gobierno de los Estados Unidos, ni ninguno de sus empleados, ofrece ninguna garantía, expresa o implícita, ni asume ninguna responsabilidad legal por la exactitud, integridad o utilidad de cualquier información, aparato, producto o proceso divulgado, o declara que su uso no infringiría derechos de propiedad privada. La referencia aquí a individuos, agencias, empresas, productos, procesos, servicios, servicios por nombre comercial, marca registrada, fabricante o de otro modo no constituye ni implica un respaldo, recomendación o favorecimiento por parte de los autores o contribuyentes, el Gobierno de los EE. UU. o cualquier agencia del mismo. Las opiniones contenidas en este documento son las de los autores y no reflejan necesariamente la posición oficial ni una posición respaldada por HUD o cualquier agencia federal.

“Bienes familiares netos” se refiere al valor en efectivo de todos los bienes que posee la familia, después de restar el dinero que usted debe sobre los bienes y cualquier costo razonable que tendría que pagar para venderlos. Aunque las nuevas reglas dicen que solo puede tener bienes con un valor de hasta \$100,000*, hay muchas cosas que HUD ha excluido. Todo lo que esté excluido no se cuenta para el total de bienes familiares netos.

Algunos ejemplos comunes de bienes que están **excluidos** del límite total de \$100,000* incluyen:

- **Artículos necesarios.** Artículos que necesita para mantener, usar y vivir en su hogar o que necesita para el trabajo, la educación o la salud. Podría ser un carro que usa para ir al trabajo, un dispositivo médico costoso o una computadora portátil que usa para la escuela. Si un artículo específico se considera “necesario” depende de las circunstancias de la familia. HUD ha brindado orientación en el [Aviso PIH 2023-27](#) (solo disponible en inglés).
- **Artículos personales no necesarios, si el valor total combinado no supera los \$50,000*.** Los ejemplos incluyen: un bote recreativo, una colección de monedas o joyas antiguas. Esto incluirá la mayoría de los bienes que no sean una casa (consulte la sección a continuación) o un artículo necesario. Para obtener esta excepción, el valor total de todos estos artículos debe ser de \$50,000* o menos.
- **Cuentas de jubilación.** Esto cubre planes de jubilación reconocidos por el IRS, como una IRA, 403(b) o 401(k). El valor de la cuenta no se incluye como un bien.
- **Cuentas de ahorro educativo.** Esto incluye cuentas de ahorro y matrícula educativas reconocidas por el IRS, así como cualquier programa de “bonos para bebés” financiado por los gobiernos federales, estatales o locales.
- **Intereses en tierras tribales administradas en fideicomiso.** Los intereses sobre tierras mantenidas en un fideicomiso por la Oficina de Asuntos Indígenas no se pueden contar para las limitaciones de bienes.
- **Devoluciones y créditos de impuestos por 12 meses después de recibirlos.** Esto incluye el Crédito Tributario por Ingreso del Trabajo (EITC).
- **Valor líquido (equity) en una casa/vivienda a través del programa de compra de vivienda HCV,** o una casa prefabricada cuando la familia recibe asistencia de HCV para rentar el espacio.
- **Propiedad que no puede vender legalmente.** Esto podría incluir propiedad que sea objeto de una disputa legal.

Certificación: Si los bienes que posee suman menos de **\$50,000***, incluidos terrenos o propiedades, su PHA puede aceptar una auto-certificación cuando se muda a la propiedad y dos de cada tres años. No todas las PHA aceptarán una auto-certificación. Si su PHA permite la auto-certificación, hay que certificar que sus bienes no superen los \$50,000* y compartir cuántos ingresos espera obtener de esos bienes. Independientemente de la política de su PHA, esta debe verificar completamente los bienes de su familia al menos una vez cada tres años, utilizando documentación de terceros. Algunas PHA verificarán completamente los bienes cada año.

Puede utilizar la [Hoja de Trabajo para Limitaciones de Bienes y Bienes Inmuebles](#) (solo disponible en inglés) para ayudarle a determinar el valor de sus bienes.

*Ajustado anualmente por inflación.

Bienes Inmuebles

Las nuevas reglas establecen que los residentes no pueden poseer propiedades que sean “adecuadas” para vivir, con algunas excepciones. Esto es independiente de la limitación de bienes familiares netos de \$100,000*. Si posee una propiedad en la que **no puede** vivir, su valor aún puede incluirse en sus bienes familiares netos (explicado anteriormente).

Varios factores afectan si una casa es adecuada para vivir. Si no puede vivir en la casa, ser dueño de ella no afectará su elegibilidad para el programa de vivienda, a menos que por el valor estaría por encima del límite de bienes.

Una propiedad puede **no ser adecuada** para que viva su familia si:

- No es seguro debido a su condición (a menos que los problemas se puedan arreglar fácilmente).
- No satisface las necesidades de personas con discapacidades en su familia. Por ejemplo, la casa tiene demasiadas escaleras o no está cerca del transporte público.
- Está en un lugar que causaría dificultades. Por ejemplo, la casa está ubicada demasiado lejos de su trabajo o escuela.
- No tiene espacio suficiente para su familia.
- No es una casa en la que se le permite vivir legalmente. Por ejemplo, un edificio en un área dividida solo para uso comercial.

El límite para ser dueño de una vivienda no se aplica si usted:

- Obtiene asistencia para esa vivienda bajo el Programa de Vales de Elección de Vivienda.
- Es copropietario del hogar con alguien que vive en el hogar (y esa persona no es parte de su familia en el programa de vivienda).
- Actualmente está vendiendo la casa.
- Es víctima de violencia doméstica, violencia en una relación, abuso sexual o acoso. (Esto incluye a cualquier miembro de su familia.)

¿Qué sucede si su PHA determina que sus bienes valoran más de \$100,000* o que usted es dueño de una casa en la que podría vivir?

La respuesta depende de qué política escrita tenga su PHA relacionada con los límites de bienes y bienes inmuebles.

Si su PHA hace cumplir estrictamente el límite: Ya no podrá participar en el programa de vivienda pública o HCV. Si no se muda, la PHA iniciará el proceso de terminación o desalojo. Dependiendo de la política de su PHA, pueden esperar hasta 6 meses antes de comenzar el proceso de terminación.

Si su PHA ofrece una opción para solucionar los problemas (remedio): Algunas PHA hace cumplir los límites, pero permite hasta 6 meses para que las familias puede arreglar las cosas para cumplir. Eso significa que tendrá 6 meses para solucionar el problema de modo que ya no supere el límite de bienes

*Ajustado anualmente por inflación.

o bienes inmuebles. La forma de hacer esto dependerá de los bienes o bienes inmuebles que tenga. Es posible que pueda transferir dinero a una cuenta que no esté incluida como bien (como una cuenta de jubilación) o vender su casa. Comuníquese con su PHA para conocer sus reglas específicas.

Si su PHA no hace cumplir el límite: Algunas PHA tendrán una política para no hacer cumplir los límites de bienes y bienes inmuebles. En ese caso, estar “incumpliendo” con esta regla no le afectará. Sin embargo, la PHA aún deberá preguntar y calcular el valor de sus bienes.

Excepciones: Como parte de su política, su PHA puede establecer excepciones a los límites de bienes y bienes inmuebles basadas en ciertos rasgos como edad, discapacidad o ingresos. Por ejemplo, su PHA podría tener una política de cumplimiento estricta, excepto para familias que se consideran de ingresos extremadamente bajos. Para esas familias, la PHA podría tener una política para no hacer cumplir los límites de bienes.

Para acceder a más recursos relacionados con HOTMA, consulte [Ingresos y Bienes para Residentes de HOTMA: Materiales para residentes: www.hudexchange.info](#).