



Paquete de Herramientas para la Organización y Participación de los Residentes de Viviendas Públicas

Guía 9: Fondos para la Participación de los Inquilinos



Tabla de Contenido

Descripción general	3
Acuerdo escrito	4
Resolución de conflictos	4
Actividades	5
Actividades permitidas por el consejo de residentes	5
Estipendios	6
Ejemplos de estipendios	7
Actividades específicas de la autoridad de vivienda	7
Gastos razonables	8
Gastos inadmisibles	8
El mejor uso de los fondos	9
El consejo de residentes para toda la jurisdicción	9
Ejemplos de acuerdos de fondos	10
Comunidades de ingresos mixtos	10
Cuando no hay un consejo de residentes	10
Roles	11
Administración financiera	12
Contabilidad	12
Distribución	13
Controles internos	14
Apropiación indebida de fondos	15
Seguimiento y documentación	15
Fondos restantes al final del año	16
Auditorías	16
Recursos	17



Este documento es parte del **Paquete de Herramientas para la Organización y Participación de los Residentes de Viviendas Públicas**. El paquete de herramientas completo incluye guías temáticas, documentos y formularios personalizables para el consejo de residentes, herramientas relacionadas con los fondos para la participación de los inquilinos y estudios de casos sobre organizaciones de residentes en todo el país. Para ver el paquete de herramientas completo, visite: <https://www.hudexchange.info/programs/public-housing/resident-toolkit-spanish/>

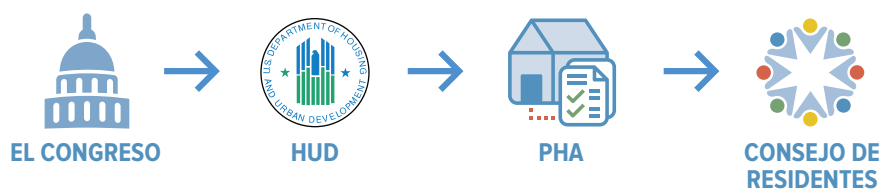
Este documento se proporciona solo con fines informativos y no es un documento oficial o requerido de HUD.

Crédito de la foto de portada: iStockphoto

DESCRIPCIÓN GENERAL

HUD alienta a los residentes de viviendas públicas a participar activamente en sus comunidades, particularmente a través de consejos de residentes debidamente elegidos. Los consejos de residentes trabajan para mejorar la calidad de vida de los residentes y ayudarlos a crear un entorno de vida positivo en su comunidad. Para apoyar la participación de los residentes, HUD otorga fondos a las autoridades de vivienda pública (PHA, por sus siglas en inglés) para las actividades de participación de los residentes. Parte de estos fondos están reservados para los consejos de residentes. Esta transferencia de fondos de la autoridad de vivienda al consejo de residentes y los acuerdos relacionados, crea una alianza entre la autoridad de vivienda, el consejo de residentes y HUD.

EL PROCESO DE FINANCIAMIENTO



En los años en que el Congreso otorga fondos suficientes al programa, HUD aporta \$25 por cada unidad de vivienda pública ocupada. De esta cantidad, \$15 por cada unidad anualmente van al consejo de residentes y los otros \$10 pueden ser utilizados por la PHA para pagar los costos relacionados con la participación de los inquilinos. La PHA puede optar por otorgar más fondos a los consejos de residentes por encima de \$15 por unidad cada año. Sin importar la cantidad, la autoridad de vivienda siempre sigue siendo responsable de apoyar las actividades de participación de los inquilinos. Los fondos para el consejo de residentes pueden ir al consejo de residentes debidamente elegido, o a un consejo de toda la jurisdicción, o ser compartidos entre los dos grupos. Los fondos solo se pueden otorgar a un consejo de residentes a través de un acuerdo escrito entre la autoridad de vivienda y el consejo de residentes.

Los consejos de residentes pueden tener fondos de otras fuentes además de los fondos para la participación de los inquilinos. Esta guía trata específicamente sobre los fondos para la participación de los inquilinos otorgados por el Congreso a través de HUD a la autoridad de vivienda y luego a los consejos de residentes.



Este paquete de herramientas incluye un ejemplo personalizable del acuerdo para el uso de fondos, un ejemplo del presupuesto y el plan de trabajo, y una herramienta de toma de decisiones para el uso de los fondos.



Reglas federales para la vivienda pública: Puede encontrar las regulaciones de vivienda pública en el Código de Regulaciones Federales (CFR, por sus siglas en inglés).

La mayoría de las reglas relacionadas con la participación de los inquilinos están en el Título 24, Vivienda y Desarrollo Urbano, Parte 964, Participación de los Inquilinos y Oportunidades para los Inquilinos en las Viviendas Públicas.

24 CFR 964.150

lo lleva a la subsección sobre los fondos para la participación de los inquilinos. Haga clic en el enlace para leer las regulaciones en detalle.

Acuerdo escrito

Siempre se requiere un acuerdo escrito (a veces llamado acuerdo TPF) entre la autoridad de vivienda y el consejo de residentes. HUD alienta a las autoridades de vivienda y los consejos de residentes a desarrollar acuerdos que establezcan una alianza colaborativa y flexible. El acuerdo debe equilibrar la independencia y el liderazgo del consejo de residentes, con la necesidad de una asociación de trabajo y una supervisión adecuada por parte de la autoridad de vivienda.

Este acuerdo:

- Establece la función de cada parte relacionada con los fondos para la participación de inquilinos.
- Rige las decisiones sobre cómo se gastan los fondos para la participación de los inquilinos
- Explica cómo se desembolsan y auditan estos fondos.
- Incluye un presupuesto
- Asegura que todos los gastos se realizarán siguiendo la ley.
- Asegura que todos los gastos promoverán “facilidad de los servicios, eficiencia, economía y estabilidad”.
- Requiere que el consejo de residentes rinda cuentas a la PHA por el uso de los fondos.
- Permite que la PHA audite los registros financieros del consejo de residentes relacionados con el acuerdo.

También es una buena práctica incluir remedios (como una supervisión futura más estricta o acuerdos de repago) si se malgastan los fondos.



[Vea el Ejemplo de Acuerdo de Fondos para la Participación de los Inquilinos en este paquete de herramientas.](#)

Resolución de conflictos

Se alienta a los residentes y la autoridad de vivienda a trabajar para resolver cualquier disputa relacionada con el uso de los fondos para la participación de los inquilinos, cómo se pueden dividir los fondos con un consejo de toda la jurisdicción o cualquier otra propuesta relacionada con el uso de los fondos. Si las partes se encuentran en un estancamiento, el problema debe remitirse a un mediador de resolución de conflictos. Los fondos para la participación de los inquilinos se pueden utilizar para pagar esta asistencia.

Como paso final, los problemas pueden remitirse por escrito con cualquier documentación de respaldo a la oficina local de HUD. La oficina local hará que los grupos sigan negociando, lo que podría incluir la asistencia de una parte neutral o de la oficina local. Si no se puede llegar a una resolución dentro de los 90 días a partir de la fecha en que la oficina local se involucre, el problema se remitirá a la oficina central de HUD mediante un memorando formal para la resolución final. La oficina central de HUD examinará las políticas subyacentes y no puede revocar acciones que estén en línea con las regulaciones. Si la oficina central prescribe alguna acción correctiva, la oficina local supervisará que estas acciones se tomen correctamente.

Actividades



Actividades permitidas por el consejo de residentes

Los fondos para la participación de los inquilinos deben usarse para cumplir con la misión de los consejos de residentes. Por lo tanto, los fondos se pueden utilizar para apoyar las operaciones y actividades del consejo de residentes que mejorarán la calidad de vida y la satisfacción de los residentes y crearán un entorno de vida positivo.

Los consejos de residentes y las autoridades de vivienda deben trabajar juntos para definir actividades que cumplan con estos objetivos. Las actividades, o categorías de actividades, deben incluirse en el acuerdo. HUD alienta tanto a los consejos de residentes como a las autoridades de vivienda a aliarse con organizaciones locales para llevar a cabo actividades. HUD también fomenta la creatividad: si bien existen restricciones para que los costos sean “razonables y necesarios”, una amplia gama de gastos pueden calificar.



Algunos ejemplos de gastos que apoyan el funcionamiento del consejo de residentes incluyen:

- **Un tablón de anuncios cerrado** para publicar avisos del consejo de residentes.
- **Estipendios** a los residentes que realizan trabajos en el consejo de residentes, incluyendo los oficiales del consejo de residentes.
- **Reembolso del transporte a las reuniones** (por ejemplo, a una reunión del consejo de residentes de toda la jurisdicción)
- **Capacitación de los líderes de los residentes**, incluyendo la capacitación con organizaciones locales y nacionales.
- **Capacitación en resolución de conflictos o apoyo en mediación.**



Algunos ejemplos de actividades que apoyan la calidad de vida, la satisfacción y las iniciativas de autoayuda de los residentes:

- **Coordinación de servicios de apoyo**
- **Actividades para jóvenes**, como cuidado después de la escuela o ayuda con las tareas
- **Capacitación para residentes** relacionada con el cuidado infantil, el desarrollo de la primera infancia y la participación de los padres
- **Realizar un evento de regreso a la escuela** para los niños en la propiedad, donde se provean mochilas y útiles escolares.
- **Plantar y mantener un jardín comunitario** o embellecer la propiedad
- **Clases sobre vida saludable**, como clases de ejercicios o para dejar de fumar, o hacer que un chef enseñe a los residentes a cocinar comidas saludables.
- **Programas para personas mayores** como salud, bienestar, mantenerse activo
- **Clases sobre administración financiera o alfabetización** y apoyo en estos temas
- **Clases de salud mental y bienestar**, como meditación y yoga.
- **Cuidado de niños** para cualquier evento elegible
- **Programas deportivos para jóvenes**, como torneos de baloncesto o clases de ciclismo.
- **Programas de prevención de la violencia**
- **Laboratorio de computación y/o clases de computación**

Estipendios

HUD fomenta los estipendios para ayudar a los residentes que se ofrecen como voluntarios para ser oficiales del consejo de residentes. El consejo de residentes y la autoridad de vivienda pueden decidir el monto del estipendio. Un estipendio no puede ser más de \$200 por mes por cada oficial. Estos estipendios provienen de la parte de los fondos del consejo de residentes. Los estipendios no se consideran salarios y no deben incluirse como ingresos para los cálculos del alquiler. Los estipendios deben pagarse después de que se haya realizado el trabajo (por ejemplo, después de que el oficial haya asistido a las reuniones mensuales).

Ejemplos de estipendios



St Paul, MN

En St Paul, donde hay consejos de residentes en las propiedades y en toda la jurisdicción, los oficiales de los consejos de residentes en las propiedades reciben estipendios que van desde \$10 a \$25 por mes para los oficiales. Los residentes también se ofrecen como voluntarios como “pares” en funciones más técnicas, como pares del programa QuickBooks, que han recibido capacitación en QuickBooks y apoyan a otros consejos de residentes con la administración financiera. A los “pares” se les paga hasta \$50 por mes.



Baltimore, MD

En Baltimore, los oficiales de los consejos de residentes en las propiedades, llamados consejos de inquilinos, no reciben estipendios. Se proporcionan estipendios a los miembros del consejo de residentes de toda la jurisdicción, la junta asesora de residentes (RAB, por sus siglas en inglés), para cubrir los costos de transporte de los residentes y ayudar a garantizar una amplia participación. Los delegados de la RAB reciben \$15 por participar en una reunión de dos horas. Los miembros de la RAB también pueden recibir un estipendio de \$25 por al menos 4 horas de trabajo secretarial.



Chicago, IL

Actualmente, los estipendios se otorgan únicamente a los miembros del consejo de residentes de toda la jurisdicción, el Consejo Asesor Central (CAC). Estos líderes son presidentes de su consejo asesor local, que puede representar a varios consejos de residentes de las propiedades. Hay 15 miembros del CAC y deben ser voluntarios durante al menos 20 horas al mes para recibir el estipendio, pero generalmente trabajan muchas más horas. Los estipendios varían hasta \$200 por mes para el presidente del CAC.

Algunos consejos de residentes optan por no ofrecer ningún estipendio. Estos grupos a menudo reembolsarán a los residentes (usualmente miembros de la junta) los gastos directos relacionados con su participación. Por ejemplo, pueden reembolsar la tarifa del autobús o el taxi a una reunión de toda la jurisdicción.



Actividades específicas de la autoridad de vivienda

La autoridad de vivienda puede usar su parte para apoyar el funcionamiento y el trabajo de los consejos de residentes, lo que incluye ayudar a los inquilinos a formar un consejo de residentes (por ejemplo, contratar a un facilitador o capacitador, pagar una parte del tiempo del personal para actividades de divulgación o desarrollo de capacidades). Por lo general, los principales costos de participación de los inquilinos de la autoridad de vivienda están relacionados con proveer una oficina para el consejo de residentes, llevar a cabo las elecciones y destituciones o el arbitraje para resolver disputas. Si se solicita, la autoridad de vivienda debe proveer a un consejo de residentes debidamente reconocido con espacio de oficina e instalaciones para reuniones, sin cargo. Según sea posible, estos deben estar en el desarrollo que representa el consejo de residentes.

Las autoridades de vivienda pueden necesitar usar el tiempo del personal para llevar a cabo estas actividades o pueden tener personal que apoye y sirva de enlace con los consejos de residentes. En estos casos, los fondos para la participación de los inquilinos solo se pueden utilizar para el tiempo del personal directamente relacionado con las actividades de participación de los inquilinos.



Gastos razonables

Los gastos deben ser considerados “razonables” y claramente necesarios para que el grupo cumpla sus objetivos y lleve a cabo las actividades incluidas en el acuerdo. Por lo general, un costo se considera razonable si no excede lo que pagaría una persona razonable en las mismas circunstancias.

Las guías de HUD para determinar si un costo es razonable, sugieren que considere:

- ¿El costo es ordinario y necesario para operar?
 - » Para una actividad para capacitar a los residentes, un gasto ordinario y necesario sería imprimir letreros para guiar a los participantes al salón correcto. Un servicio para aparcar o estacionar los autos de los asistentes no sería ordinario ni necesario.
- ¿Se utilizaron prácticas comerciales correctas, incluida la negociación a precios de mercado, y se siguieron las leyes y las reglamentaciones?
 - » Los grupos que negocian un gasto son independientes (no tienen conflicto de intereses) y están en igualdad de condiciones.
 - » Una empresa privada de un miembro de la junta puede tener un conflicto de intereses.
- ¿El costo es igual o menor que el precio de mercado en esa área geográfica?
 - » Haga una búsqueda en Internet para determinar precios justos. Si se trata de una compra grande, guarde la prueba o evidencia que demuestre que el costo que pagó fue razonable.
- ¿Las personas involucradas actuaron con cautela y consideraron sus responsabilidades?
 - » Asegúrese de que no haya un conflicto de intereses y obtenga múltiples precios u ofertas.
- ¿El grupo siguió sus propias prácticas y políticas?
 - » ¿La junta aprobó el gasto?



Gastos inadmisibles

Los fondos para la participación de los inquilinos no se pueden usar para actividades que no estén dentro del alcance del acuerdo entre el consejo de residentes y la autoridad de vivienda o que no estén en línea con los requisitos de HUD en las regulaciones.

No se permiten gastos para:

- Ninguna actividad que esté prohibida por las leyes de vivienda justa y no discriminación.
- Compra de bebidas alcohólicas
- Recreación (boletos, comidas, alojamiento, alquileres, transporte, propinas), si el propósito del evento es:
 - » Diversión (ejemplos: viajes a parques temáticos, ferias del condado)
 - » Entretenimiento (ejemplos: teatro, películas, eventos deportivos)
 - » Actividades sociales (ejemplos: fiestas, noches de bolos)

- Recaudación de fondos organizada (incluidas campañas financieras o políticas, solicitud de obsequios, desembolsos para recaudar capital)
- Apuestas y juegos de azar

Esta no es una lista completa. Cuando surjan preguntas, las PHA y los consejos de residentes deben consultar **2 CFR 200 Subpart E** en relación con el uso permitido de fondos federales.



Se alienta a los consejos de residentes a utilizar la Herramienta de Apoyo para la de Decisiones sobre los Fondos para la Participación de los Inquilinos incluida en este paquete de herramientas, para decidir cómo utilizar los fondos para la participación de los inquilinos.

El mejor uso de los fondos

Además de determinar si las actividades están permitidas, los consejos de residentes deben evaluar si un uso propuesto es un buen uso de los fondos para la participación de los inquilinos, ya que los mismos son limitados. La mayoría de las organizaciones utilizan el presupuesto del año anterior al crear un nuevo presupuesto. Esto les permite ver cuánto realmente gastaron. Además de analizar el monto del gasto, el consejo de residentes debe tomarse este tiempo para determinar si la actividad o el gasto fue un buen uso de los fondos. El consejo de residentes puede preguntarse:

- ¿Cuál fue el impacto del gasto o la actividad? Es mejor decidir antes de la actividad cómo medirá el impacto.
 - » ¿Cuántos residentes se beneficiaron?
 - » ¿Benefició a un grupo diverso de residentes o solo a una comunidad?
 - » ¿Qué aprendieron o ganaron los residentes de una actividad?
- ¿Existe alguna forma de obtener el mismo resultado sin gastar fondos o gastando menos?
 - » ¿Puede el consejo de residentes obtener una donación?
 - » ¿Hay algún residente que pueda brindar el servicio?
- ¿Existe otra actividad o gasto que beneficiaría más a los residentes?

Tómese un tiempo durante una reunión del consejo de residentes para intercambiar ideas sobre nuevas actividades. Utilice una encuesta como la de la **Guía 2: Involucrar a los Residentes y Representar sus Intereses** en este paquete de herramientas para comprender las necesidades e intereses de los residentes. Hable con otros consejos de residentes y vea lo que están haciendo. También puede preguntarle a la autoridad de vivienda.

El consejo de residentes para toda la jurisdicción

Cuando existen tanto un consejo de residentes en la propiedad como un consejo de toda la jurisdicción, la autoridad de vivienda y los consejos deben acordar cómo dividir los fondos para la participación de los inquilinos. Un consejo de residentes también puede transferir sus fondos a otro consejo de residentes elegible o un consejo de toda la jurisdicción siempre que esto esté permitido por el acuerdo con la autoridad de vivienda.

Ejemplos de acuerdos de fondos



En Cincinnati, OH, la autoridad de vivienda no retiene ninguna parte de los fondos para la participación de los inquilinos, por lo que otorga \$10 por unidad al consejo de residentes de toda la jurisdicción y \$15 por unidad a los consejos de residentes de los edificios.



En Chicago, el Consejo Asesor Central, el consejo de residentes de toda la jurisdicción, administra los fondos para la participación de los inquilinos y transfiere \$3 por mes por unidad para las actividades de los residentes a los consejos asesores locales, que representan las propiedades donde viven familias y grupos de propiedades para personas mayores.

Comunidades de ingresos mixtos

Los residentes de viviendas públicas en comunidades de ingresos mixtos son elegibles para usar fondos para la participación de los inquilinos. HUD recomienda que la cantidad de fondos para la participación de los inquilinos que se utilizan para una actividad elegible sea proporcional a la cantidad de residentes de viviendas públicas. Por ejemplo, si la mitad de los residentes de un edificio son residentes de viviendas públicas, los fondos para la participación de los inquilinos podrían pagar la mitad de los gastos de una actividad.

Cuando no hay un consejo de residentes

Si no hay un consejo de residentes debidamente elegido, la autoridad de vivienda debe informar a los residentes sobre la disponibilidad de fondos para la participación de los inquilinos. La autoridad de vivienda también debe usar su parte de los fondos, hasta \$10 por unidad anualmente, para actividades de participación de inquilinos. Esto incluye capacitar y ayudar a los residentes a establecer y administrar un consejo de residentes.

Si se forma un consejo de residentes debidamente elegido, la autoridad de vivienda debe otorgar un mínimo de \$15 por unidad por año para las actividades de los residentes.

Si los residentes están interesados, una autoridad de vivienda puede contratar a un consejo de toda la jurisdicción u otro consejo local para llevar a cabo actividades en un desarrollo que no tenga un consejo de residentes. Se pueden usar fondos para la participación de los inquilinos para esa propiedad. Si se forma un consejo de residentes durante el año, entonces la autoridad de vivienda debe otorgar al consejo los fondos restantes.



En Saint Paul, MN, los líderes de los residentes con experiencia pueden postularse para un puesto como asesores de pares. Los asesores de pares reciben un estipendio para brindar apoyo a los consejos de residentes que se están formando en otra propiedad o para ayudar a los nuevos miembros de la junta del consejo de residentes.

Al final del año del financiamiento, si no se ha formado un consejo de residentes debidamente elegido y no se han utilizado los fondos para la participación de los inquilinos, la autoridad de vivienda puede utilizar los fondos restantes para cualquier gasto elegible del fondo operacional.

ROLES Y RESPONSABILIDADES / FONDOS PARA LA PARTICIPACIÓN DE LOS INQUILINOS



Autoridad de vivienda

- ✓ Colaborar con el consejo de residentes en un acuerdo escrito
- ✓ Otorgar fondos para la participación de inquilinos de manera oportuna
- ✓ Asegurarse de que los gastos solicitados por el consejo de residentes estén permitidos
- ✓ Asegurarse de que los gastos solicitados por el consejo incorporen controles financieros adecuados
- ✓ Informar al consejo de residentes sobre la documentación suplementaria necesaria
- ✓ Proveer récords precisos de los fondos y gastos de participación de los inquilinos
- ✓ Inspeccionar y auditar los récords financieros del consejo de residentes



Consejo de Residentes

- ✓ Determinar cómo se utilizarán los fondos para la participación de los inquilinos
- ✓ Asegurarse de que los gastos estén en línea con el acuerdo escrito con la PHA
- ✓ Asegurarse de que los gastos cumplan con los requisitos de HUD para el uso de los fondos para la participación de los inquilinos.



Residentes

- ✓ Hacer preguntas para comprender a dónde va el dinero
- ✓ Pedirle cuentas a la junta al revisar expedientes e informes
- ✓ Insistir en que los fondos no se pueden gastar sin un presupuesto aprobado por el consejo de residentes
- ✓ Elegir tesoreros que tengan las habilidades requeridas para el trabajo
- ✓ Comunicarse con la autoridad de vivienda si sospechan que algo no es apropiado.

Roles

El rol de la autoridad de vivienda es:

- Colaborar con el consejo de residentes en un acuerdo escrito que detalle cómo se distribuirán y utilizarán los fondos;
- Otorgar fondos para la participación de inquilinos de manera oportuna y siguiendo el acuerdo;
- Asegurarse de que los gastos solicitados por el consejo de residentes estén permitidos según las guías de HUD y el acuerdo escrito;
- Asegurarse de que los gastos solicitados por el consejo incorporen controles financieros adecuados, incluidos los requisitos aplicables para buscar ofertas o seguros;
- Informar al consejo de residentes sobre la documentación suplementaria necesaria para verificar y auditar los gastos;
- Proveer récords precisos de los fondos y gastos de participación de los inquilinos y ofrecer esta información a los consejos de residentes; e
- Inspeccionar y auditar los récords financieros del consejo de residentes.

El rol del consejo de residentes es:

- Determinar cómo se utilizarán los fondos para la participación de los inquilinos para mejorar la calidad de vida de sus residentes;
- Asegurarse de que los gastos estén en línea con el acuerdo escrito con la PHA; y
- Asegurarse de que los gastos cumplan con los requisitos de HUD para el uso de los fondos para la participación de los inquilinos.

Todos los residentes deben:

- Hacer preguntas para comprender a dónde va el dinero;
- Pedirle cuentas a la junta al revisar expedientes e informes;
- Insistir en que los fondos no se pueden gastar sin un presupuesto aprobado por el consejo de residentes;
- Elegir tesoreros que tengan las habilidades requeridas para el trabajo; y
- Comunicarse con la autoridad de vivienda si sospechan que algo no es apropiado.

Administración financiera

Contabilidad

La autoridad de vivienda puede utilizar su parte de los fondos para la participación de los inquilinos para proveer, o pagar, asistencia técnica y capacitación en administración financiera.

El mejor sistema de contabilidad es el que funciona para que su organización realice un seguimiento de todos los ingresos, gastos, cuentas bancarias y documentación relacionada. Trate de mantener el sistema lo más simple posible para asegurarse de que se utilizará y de que la mayor cantidad posible de personas puedan entenderlo.

La organización puede usar un libro de récords financieros, un documento de Excel, una hoja de cálculo de Google Sheets o, si hay capacitación disponible, programas pagos como QuickBooks para realizar un seguimiento de las finanzas. Cualquier sistema que utilice debería permitirle:

- Ingresar cuándo los fondos están disponibles (en el caso de reembolsos) o son recibidos
- Ingresar los gastos
- Comparar el presupuesto con los fondos reales recibidos y gastados.
- Mantener una lista actualizada de la cantidad de fondos en cualquier cuenta bancaria.
- Monitorear la documentación relacionada con ingresos y gastos.
- Realizar un seguimiento de los fondos para la participación de los inquilinos específicamente, si el consejo de residentes tiene otros fondos



Mejores prácticas en contabilidad:

- Utilice los cheques de papel en orden. Escriba el propósito en el área de notas. Si un cheque necesita ser anulado por alguna razón, guarde el cheque anulado y tome nota.
- Mantenga controles de las tarjetas de plástico. Algunas autoridades de vivienda emiten tarjetas de débito o crédito a los consejos de residentes. Cualquiera que posea la tarjeta debe comprender su uso correcto y los estados de cuentas bancarias deben verificarse para asegurarse de que los cargos estén aprobados.
- El tesorero debe hacer un informe financiero mensual. Este informe debe incluir un estado de la cuenta bancaria reconciliado, el saldo o balance de la cuenta y el total de fondos disponibles.
- Ponga a disposición de los residentes el libro de récords financieros actualizados para que puedan revisarlo, con cita previa.
- Después de seis meses, compare el presupuesto y los datos reales y planifique para el resto del año.
- Utilice la contabilidad a base del efectivo: registre los ingresos cuando se reciben y los gastos cuando se paga la factura (no cuando se realiza el trabajo o se recibe la factura).
- Obtenga tres cotizaciones u ofertas competitivas al comprar equipo (como una tableta o computadora) o cualquier compra superior a \$300. Elija el precio más bajo, asumiendo que la calidad es casi igual. Las cotizaciones deben guardarse para la auditoría.

Distribución

El acuerdo del consejo de residentes con la autoridad de vivienda determinará cómo y cuándo se harán los pagos al consejo de residentes o en su nombre. La forma en que se realizan estos desembolsos varía mucho entre las autoridades de vivienda y, a menudo, depende de la capacidad de los consejos de residentes. HUD recomienda que los pagos se realicen en un calendario regular, dos o cuatro veces al año. Esto ayuda al consejo de residentes a planificar y utilizar los fondos.

Dependiendo de la capacidad y el tamaño de la autoridad de vivienda y los consejos de residentes, existen muchas opciones para distribuir los fondos para la participación de los inquilinos a los consejos de residentes. Algunos consejos de residentes son grandes y tienen múltiples fuentes de fondos. Es posible que puedan asumir completamente la contabilidad requerida para rastrear los fondos para la participación de los inquilinos, tener su propia cuenta bancaria y pueden recibir solo una o dos distribuciones grandes para todo el año.

Sin embargo, si el consejo de residentes es más pequeño o tiene menos capacidad para administrar los fondos, puede ser apropiado que la autoridad de vivienda mantenga un mayor control. Algunas autoridades de vivienda tienen la capacidad de emitir tarjetas de débito, lo que les permite seguir de cerca los gastos. Algunos consejos de residentes no realizan compras por sí mismos, sino que autorizan a la autoridad de vivienda a realizar compras en su nombre.



En Charleston-Kanawha, WV, la autoridad de vivienda otorga dinero para gastos específicos o realiza la compra directamente para el consejo de residentes, a base de un presupuesto anual. Esto reduce la carga contable de los residentes y evita problemas relacionados con la auditoría.



En Saint Paul, MN, los edificios para personas mayores reciben depósitos directos de la autoridad de vivienda y utilizan un programa de pago de facturas o cheques para algunos estipendios. Los consejos de residentes pueden solicitar tarjetas de débito vinculadas a sus cuentas bancarias. En las propiedades donde viven familias, los administradores de las propiedades se quedan con las tarjetas. Un oficial del consejo de residentes puede sacar la tarjeta durante 24 horas, usarla para hacer una compra, obtener un recibo y devolver la tarjeta. Los 16 consejos obtienen alrededor de \$2,000 por año en dos distribuciones. La primera llega al comienzo de su año fiscal en septiembre. Suponiendo que el consejo haya realizado un seguimiento adecuado de todos sus gastos, recibirán el resto a la mitad del año fiscal.

Controles internos

Además de una sólida administración financiera y siguiendo el acuerdo con la PHA, se recomiendan las siguientes políticas:

- Asegúrese (y documente) que todos los gastos estén autorizados por el consejo de residentes (o la junta, si la junta está autorizada a realizar ciertos gastos). El tesorero debe retener las minutas del consejo de residentes, especialmente si reflejan algún cambio en el presupuesto.
- El tesorero debe hacer un informe mensual que incluya todos los saldos o balances de las cuentas bancarias, los ingresos recibidos y los gastos pagados desde el último informe. Este informe debe entregarse a los miembros del consejo de residentes en las reuniones.
- Los libros del tesorero y toda la información relacionada deben guardarse en la oficina del consejo de residentes bajo llave y todos los récords electrónicos deben estar protegidos de manera segura. Las contraseñas deben compartirse como si fuesen llaves, solo con aquellos que las necesitan, generalmente miembros selectos de la junta.
- Los cheques deben tener dos firmas (por lo general, el tesorero y otro oficial) y una descripción en la línea del memo.
- Los oficiales, además del tesorero, en particular el presidente, deben revisar los expedientes.
- Los errores deben corregirse lo antes posible. Por ejemplo, si un miembro de la junta se lleva dinero o un talonario de cheques a casa por accidente, devuélvalo a la oficina inmediatamente. Documente el incidente. Si necesita ayuda externa, consulte con la autoridad de vivienda o con un contable independiente.

Apropiación indebida de fondos

Si los fondos se malgastan de alguna manera, se debe negociar una solución entre el consejo de residentes y la PHA. El proceso de negociación y los posibles remedios deben incluirse en el acuerdo escrito entre la autoridad de vivienda y el consejo de residentes. En la medida de lo posible, tanto el consejo de residentes como la PHA deben contar con el apoyo de un abogado para negociar un acuerdo. Los posibles remedios incluyen:

- La PHA puede retener fondos si descubre que el dinero que distribuyó anteriormente se gastó de una manera que violó el acuerdo.
- El consejo de residentes puede ser responsable de devolver los fondos que se gastaron de una manera que no fue consistente con el acuerdo.

Seguimiento y documentación

Es fundamental documentar claramente que el consejo de residentes aprobó los gastos y de dónde proviene y a dónde se destina todo el dinero. Esta información se comprobará durante una auditoría. Para demostrar que el consejo de residentes aprobó el presupuesto o los gastos específicos, deberá tener:

- Actas o minutas de la reunión, incluida la propuesta y el voto para la aprobación del presupuesto, los cambios presupuestarios o la aprobación de gastos (el tesorero debe conservar una copia de las actas).

Para cualquier ingreso que se reciba, debe anotar:

- La fuente (de dónde vino), como: fondos para la participación de los inquilinos de la autoridad de vivienda, ingresos de máquinas expendedoras, efectivo de una recaudación de fondos
- La fecha en que se recibieron los fondos.
- La fecha en que se depositaron los fondos.
- Una copia del recibo del depósito bancario.
- El propósito específico de los fondos (cualquier restricción relacionada con los fondos). Por ejemplo, “\$200 de la autoridad de vivienda para el embellecimiento en la primavera.”

Para cualquier gasto, debe anotar:

- Cuando se aprobó el gasto
- La fecha en que se realizó el pago o la compra.
- Cuál es el gasto, incluyendo los detalles que demuestren por qué fue necesario
- Facturas
- Recibo o firma si los fondos se pagaron a una persona.
- Ofertas recibidas o análisis de mercado que muestren que el gasto fue razonable (según corresponda).
- Seguro para eventos

HUD recomienda que el consejo de residentes utilice un formulario de desembolsos (pagos) para anotar toda esta información. Consulte el [Modelo del Presupuesto y el Plan de Trabajo para los Fondos de Participación de los Inquilinos](#).

Fondos restantes al final del año

HUD alienta a las autoridades de vivienda a distribuir la totalidad de los \$15 por unidad a los consejos de residentes antes de fin de año. HUD también alienta a los consejos de residentes a gastar completamente sus fondos para la participación de los inquilinos antes de fin de año.

Al final del año, pueden dejar los fondos para la participación de los inquilinos en las cuentas de los consejos de residentes, para gastos permitidos futuros. Se considera que los fondos han sido gastados por la autoridad de vivienda. Sin embargo, la autoridad de vivienda puede retener los fondos para la participación de los inquilinos no desembolsados en posesión de la autoridad de vivienda. Dicho de otra manera, si la autoridad de Vivienda no ha pagado los \$15 por unidad porque el consejo residente no tenía gastos permitidos para todos los fondos, la autoridad de vivienda no tiene que pagar el saldo o balance al consejo de residentes.

Estas restricciones no aplican a los fondos de otras fuentes, que normalmente pueden transferirse de un año a otro (a menos que existan otras restricciones, como una subvención). Debido a esto, puede ser una buena idea que el consejo de residentes reasigne ciertos gastos elegibles a los fondos para la participación de los inquilinos al final del año para utilizar todos los fondos para la participación de los inquilinos cada año.

Auditorías

La autoridad de vivienda puede inspeccionar y auditar los expedientes financieros del consejo de residentes relacionados con el acuerdo. La auditoría analizará tres áreas principales:

- **Estados y documentos financieros.** Por ejemplo:
 - » ¿Los estados de las cuentas bancarias coinciden con los registros del consejo de residentes?
 - » Si se utilizó efectivo para compras, ¿hay recibos y se depositó el cambio?
- **Controles internos**
 - » ¿Existen políticas? ¿Se siguieron las mismas?
 - » Por ejemplo, ¿dos oficiales firmaron cada cheque?
- **Cumplimiento de las leyes federales y el acuerdo**
 - » ¿Fueron necesarios los gastos para cumplir con la misión del consejo de residentes?
 - » ¿Se obtuvieron tres ofertas por compras de costos elevados?

Los documentos que deben proporcionarse para una auditoría incluyen:

- Talonario de cheques u otro registro (libro o impresión) de los saldos o balances de las cuentas bancarias
- Presupuesto aprobado y revisiones presupuestarias aprobadas
- Registros de desembolsos (gastos) que incluyen cuándo y dónde se aprobaron
- Récorde de depósitos de todos los ingresos
- Recibo (o firma si no hay recibo disponible)
- Estados de cuentas bancarias
- Actas o minutas de la reunión
- Registros de efectivo con documentación (si hay una cuenta de caja)



Recursos

Este documento incluye enlaces a recursos de otras organizaciones en la web. Si hay una versión del documento en español, el enlace le llevará a esa página. Muchos recursos, incluyendo el Código de Regulaciones Federales (CFR por sus siglas en inglés), solo están disponibles en inglés.

Código de Regulaciones Federales de EE. UU., Parte 964, Sección 964.150—Fondos para la participación de los inquilinos. Las regulaciones de HUD relacionadas con los fondos para la participación de los inquilinos: <https://www.govinfo.gov/app/details/CFR-2016-title24-vol4/CFR-2016-title24-vol4-sec964-150>

Código de Regulaciones Federales de EE. UU., Parte 2, Sección 200, Subparte E—Principios de costos Regulaciones sobre la contabilidad de los fondos federales, incluidos los fondos para la participación de los inquilinos: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/CFR-2014-title2-vol1/pdf/CFR-2014-title2-vol1-part200-subpartE.pdf>

Ideas de planificación de TPA para la salud comunitaria. Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York. <https://www1.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/TPA-PLANNING-IDEAS-Health-FINAL-Aug.pdf>

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (2021) Aviso PIH 2021-16 (HA): Orientación sobre el uso de los fondos para la participación de inquilinos. <https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PIH2021-16.pdf>