



Programa de Asistencia Habitacional de Delaware
(Delaware Housing Assistance Program - DEHAP)

Directrices del Programa

Octubre 12 de 2022

Autoridad de Vivienda del Estado de Delaware
18 The Green, Dover, DE 19901
1-866-935-0407



Contenido

El Proceso de Solicitud	3
Asistencia Disponible	3
Familias que Cumplen con los Requisitos para la Asistencia	4
Asistencia para el Pago de los Servicios Públicos	4
Depositos de Garantía.....	5
Otros Temas sobre la Elegibilidad.....	5
Documentación Necesaria	6
Procesamiento de Solicitudes y Plazos	9
Pagos.....	10
Asistencia Directa a los Inquilinos.....	10
Prioridades	11
Apelaciones.....	12

Proceso de Solicitudes

Tanto el arrendatario como el arrendador pueden iniciar la solicitud. Como ambos deben entregar documentación, les recomendamos que se comuniquen entre sí antes de presentar el pedido.

Ingresa al portal y se le harán varias preguntas para saber si puede llegar a cumplir con los requisitos para entrar en el programa.

Todas las solicitudes deben presentarse por el portal de ingreso de solicitudes en línea. No se aceptarán documentos ni solicitudes que se envíen por correo electrónico, correo postal, fax u otros medios. Los organismos comunitarios están disponibles para brindar asistencia a las familias que la necesiten para presentar la solicitud. Organismos comunitarios están listados en el sitio web www.decovidhousinghelp.com bajo Asistencia con la Aplicación.

Asistencia Disponible

DEHAP puede cubrir los atrasos en el alquiler, los servicios públicos (si se indica en el contrato de arrendamiento) que se deben al propietario desde abril de 2020 hasta el presente, hasta 15 meses para garantizar la estabilidad de la vivienda del hogar. La cantidad máxima de asistencia de alquiler por hogar es de hasta \$1,500.00 por mes, que incluye cualquier tarifa y servicios de alcantarillado o agua adeudados al arrendador. La cantidad máxima de asistencia de servicios públicos total por hogar es de hasta \$ 1,500.00 por mes con un máximo total de \$ 9,000.00 en asistencia de servicios públicos. La asistencia de alquiler de 15 meses se trata por separado de los 15 meses de asistencia permitidos para los servicios públicos. Por ejemplo, un solicitante de alquiler que ha alcanzado su límite de 15 meses para asistencia de alquiler también puede solicitar otros 15 meses de asistencia de servicios públicos incluso si el hogar de alquiler no está atrasado en el pago del alquiler.

A partir del 1 de marzo de 2022, se puede proporcionar tres (3) meses adicionales de renta y/o servicios públicos (por un total de 18 meses) si un hogar aun necesita asistencia y continúa cumpliendo con todos los requisitos de elegibilidad de DEHAP.

Las deudas anteriores al 1 de abril de 2020 no pueden pagarse mediante DEHAP. Es probable que también se cubran los intereses por mora y las costas judiciales, si así se establece en el contrato de renta. Los intereses por mora devengados durante el período que está contemplado en el estado de emergencia (del 24 de marzo de 2020 al 13 de julio de 2021), por el que estos quedaban prohibidos, no pueden pagarse con DEHAP. Las tarifas indicadas en el contrato de arrendamiento también pueden ser cubiertas.

No es necesario que el arrendatario tenga una deuda para poder solicitar la asistencia. Con DEHAP pueden abonarse hasta 3 meses por adelantado desde que se procesó la solicitud. Para que se cubran más meses, el arrendatario debe volver a presentar el pedido.

DEHAP no paga estada en hoteles o moteles.

Familias que Cumplen con los Requisitos para la Asistencia

Las familias elegibles deben cumplir con las siguientes condiciones:

- 1) tener a una o más personas que reúnan los requisitos para recibir beneficios por desempleo O que hayan tenido menos ingresos, gastos importantes u otras dificultades económicas como causa directa o indirecta de la pandemia; Y
- 2) estén en riesgo de quedarse sin vivienda o haya inestabilidad habitacional, lo cual incluye que hayan recibido un aviso por servicios públicos impagos, por falta de pago en la renta o de desalojo; que tengan dificultad para pagar los gastos de vivienda (la renta representa más del 30 % de los ingresos mensuales); o que algún integrante de la familia haya estado sin hogar desde el 13 de marzo de 2020; Y
- 3) tienen ingresos (ya sea para el año 2021 o ingresos actuales en el momento de presentar la solicitud) que representan el 50 % o menos de los ingresos medianos por zona correspondientes al condado de residencia según la siguiente tabla:

Ingresos Máximos para ser Elegible en el Programa DEHAP						
Ingreso Mediano por Área (AMI) del 50 %						
Condado	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas
New Castle	\$36,900	\$42,200	\$47,450	\$52,700	\$56,950	\$61,150
Kent y Sussex	\$32,500	\$37,150	\$41,800	\$46,450	\$50,150	\$57,600

Asistencia de los Servicios Públicos

Los costos en concepto de servicios públicos y energía están vinculados con la ocupación de la propiedad en alquiler. Las familias que rentan y que reúnen los requisitos pueden solicitar la asistencia para cubrir las facturas de los servicios públicos que se adeudan y las actuales a partir de abril de 2020, y pueden recibir hasta 18 meses (los cuales no tienen que ser consecutivos) de asistencia; el que se deban 12 meses refleja que necesitan más ayuda para garantizar que tengan estabilidad habitacional. El agua potable, las aguas residuales, el gas y la electricidad están contemplados como servicios públicos para la asistencia y deben constar por separado.

Para que se apruebe dicha ayuda, el arrendatario debe presentar documentación que constate la deuda. Se aceptan las facturas mensuales por los servicios públicos o un registro donde figuren los gastos anteriores del último período de facturación. La asistencia solo puede darse para cubrir los gastos desde el mes de abril de 2020 en adelante y los de los servicios públicos que se adeudan y los actuales. No se brinda para el pago de cargos a futuro. En los casos en los que el monto adeudado sea una suma global, la cantidad de meses puede establecerse con la calculadora para los gastos de servicios públicos de DEHAP (Utility Calculator) que está en el portal RentRelief (véase el Anexo A). Se toma la última factura, lo que se debe pagar y la suma total adeudada para calcular automáticamente la cantidad de meses por los que se puede percibir la asistencia para el pago de los servicios públicos.

Los servicios de telecomunicación (teléfono, cable) para la vivienda no entran en la asistencia. Los servicios públicos que estén bajo el nombre del arrendador pero adeudados por él inquilino se tratarán como el alquiler. A los solicitantes que vivan en propiedades que sean viviendas sociales (Public Housing) o que participen del programa de asistencia de rentas (Housing Choice Voucher Program, HCVP) se les descontará lo asignado en concepto de servicios públicos de lo que adeuden para calcular la asistencia que corresponda según la normativa del Tesoro.

Los Depósitos en Garantía

Los solicitantes que reúnan los requisitos podrán acceder a la asistencia para los depósitos en garantía si están por ingresar a una nueva vivienda mediante DEHAP. Dichas personas recibirán hasta un mes de renta para usar como depósito en garantía para la unidad y, al mismo tiempo, quizás obtengan el equivalente a tres meses de renta futura. Si se les otorga este tipo de asistencia, el depósito en garantía, o una parte de este, se les pagará según los términos del contrato de renta y la legislación correspondiente cuando se desocupe la vivienda.

A fin de obtener el depósito en garantía y el máximo de 3 meses de renta futura, el posible arrendador o administrador de la propiedad debe acceder a lo siguiente:

- 1) Celebrar un contrato de renta de acuerdo con una carta de precalificación presentada al arrendatario solicitante en la que conste que se dispone de una unidad que está dispuesto a dar en alquiler dependiendo de si se le da la asistencia antedicha de DEHAP a la persona.
- 2) El solicitante debe obtener la unidad dentro de los 90 días de haber recibido la carta de compromiso.
- 3) En el contrato de alquiler debe constar la dirección de la vivienda, la fecha a partir de la cual este entrará en vigencia, el importe de la renta mensual y la duración del contrato (con un mínimo de 6 meses).

Otros Temas sobre la Elegibilidad

Beneficiarios anteriores

Los beneficiarios anteriores que recibieron la asistencia de DEHAP con las versiones previas del programa (marzo de 2020 - enero de 2021) pueden volver a presentar la solicitud para deudas o la renta que no se haya cubierto antes. Dado que cambiaron los requisitos y la documentación, deberán aplicar nuevamente. La asistencia que hayan recibido por parte de DEHAP con las otras versiones del programa no cuenta para el máximo de 18 meses de ayuda.

Arrendadores de casas prefabricadas en terreno alquilado

El alquiler de lotes en comunidades con casas prefabricadas se considera renta y puede darse DEHAP si se cumplen otros requisitos y se presenta otra documentación.

Arrendador y arrendatario que viven en la misma unidad o alquilan una habitación

Si el inquilino y el propietario viven en la misma casa, se requiere documentación adicional de pagos de alquiler anteriores. El alquiler máximo en los casos en que el propietario y el inquilino están en la misma unidad (alquiler de habitaciones) es de \$600/mes.

Campamentos/Alquileres de vacaciones/Otras Situaciones que no son de Arrendamiento

Los campamentos, los alquileres a corto plazo en virtud de acuerdos de alojamiento, como los alquileres de vacaciones, y los alquileres de VRBO/AirBNB no son elegibles para la asistencia de DEHAP.

Otros subsidios a la renta

Los residentes que reciben subsidios federales o estatales para el pago de la renta y cumplen con otros requisitos del programa reúnen las condiciones para percibir la ayuda de DEHAP por la parte del alquiler que le corresponde al arrendatario. Además, si los ingresos se modificaron, deben pedir la recertificación de ingresos y el ajuste de la renta, si aún no lo obtuvieron.

Alquiler con Opción de Compra

Los solicitantes que tienen un contrato de alquiler con opción a compra en su unidad son elegibles para la asistencia de DEHAP, siempre y cuando no tengan actualmente participación en la propiedad.

Residencia Actual

El objetivo principal de la asistencia de DEHAP es ayudar a los inquilinos a recuperar la estabilidad de la vivienda y permanecer en su unidad. Sin embargo, entendemos que en ciertas circunstancias un inquilino puede dejar inesperadamente una unidad mientras una solicitud DEHAP está pendiente. DEHAP puede brindar asistencia para el alquiler cuando un inquilino ya no se encuentra en una unidad si AMBOS de los siguientes son ciertos:

- No hubo una presentación de desalojo activo en el momento de la mudanza; y
- El inquilino presentó la solicitud antes de que abandonara la unidad.

Documentación Necesaria

El inquilino debe presentar la siguiente documentación:

- 1) Identificación;
- 2) Documentos sobre los ingresos;
- 3) Documentación en donde conste la elegibilidad para percibir beneficios por desempleo, de corresponder, o una certificación de que está atravesando dificultades económicas por COVID-19 (que debe completarse en el portal para ingresar la solicitud); y
- 4) Contrato de alquiler.

Por su parte, el arrendador debe enviar lo siguiente:

- 1) Formulario W-9 completo;
- 2) Confirmación de la cuenta para hacer depósitos directos; y
- 3) Libro Mayor de alquileres o estado de cuentas vencidas, detallando el mes adeudado, el alquiler pagado e incluyendo el nombre y la dirección del inquilino.

A continuación, se detalla la documentación que debe presentarse.

El inquilino deberá presentar lo siguiente:

1. **Identificación del jefe de familia y del integrante de la familia que se haya visto afectado por la COVID-19, si es otra persona.** La siguiente documentación se acepta como identificación:
 - licencia de conducir o tarjeta de identificación emitida por el gobierno;
 - pasaporte estadounidense;
 - tarjeta de residente extranjero;
 - tarjeta de identificación de residente temporal;
 - otra documentación que también acepte el [Departamento Automotor de Delaware](#); o
 - una carta oficial reciente (menos de 60 días) con el nombre y el domicilio actual (puede ser un estado de cuenta bancario, una factura de servicios públicos o un recibo de sueldo).

2. **Documentación sobre los ingresos de todos los integrantes de la familia a partir de los 18 años de edad.** El documento que se presente puede ser el siguiente (por orden de preferencia):
 - Documentación de todas las fuentes de ingresos actuales del hogar durante los últimos 30 días, para todos los miembros adultos del hogar, incluidos, entre otros: talonarios de pago, ingresos de trabajo por cuenta propia, beneficios de desempleo, Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI), pensión alimenticia y manutención de niños, Seguro Social, y pensiones;
 - Documentación de elegibilidad categórica mediante una carta de determinación fechada dentro de los pasados 12 meses (desde el día de la aplicación) en adelante por parte de un programa de asistencia gubernamental local, estatal o federal confirmando su elegibilidad. Pueden ser programas como: programa de Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF) y Ingreso de Seguro Suplementario.
 - Documentación del ingreso familiar del año calendario 2021: declaraciones de impuestos del IRS de 2021, formulario 1040 o 1040A;

Si un hogar, o cualquier miembro adulto del hogar, tiene cero ingresos y/o ninguna de las opciones de documentación de ingresos anteriores, debe visitar a uno de los navegadores comunitarios del programa para confirmar y dar fe de sus ingresos.

Se debe proporcionar documentación de ingresos actualizada con cada solicitud de recertificación.

3. Documentación sobre dificultades económicas por COVID-19:

- Se debe presentar confirmación de que se reúnen los requisitos para recibir los beneficios por desempleo o de que se están percibiendo (con el nombre y los datos personales del arrendatario), como el aviso de determinación del monto del beneficio u otra documentación del Departamento de Trabajo; O una certificación de que se tienen dificultades económicas por COVID-19.

4. Copia del contrato de alquiler firmado:

- El contrato puede estar vencido, pero allí debe constar el monto del alquiler o, si no, un anexo o renovación con la renta actual.
- Aviso de desalojo.
- Todas las personas mayores de edad que figuren en el contrato de renta deben estar en la solicitud.
 - Todas las personas mayores de 18 años que vivan en la unidad deben incluirse en la aplicación y proveer documentación de ingreso.
 - Si hay otro adulto en el contrato de arrendamiento que ya no residen en la unidad, el inquilino debe completar y presentar una Auto Certificación firmada de los Miembros de la Familia.
 - No deben anexarse los ingresos de los cofirmantes que no residan allí.
- Si no tiene contrato de alquiler, debe presentarse prueba de que se abonaron 2 meses y constancia de domicilio, mediante uno de los documentos que se solicitan a continuación:
 - factura de servicios públicos;
 - estado de cuenta de tarjeta de crédito;
 - pólizas de seguro automotor o de vida;
 - tarjetas de inscripción en el padrón electoral;
 - registros de cuentas bancarias;
 - registros laborales;
 - formulario de confirmación de cambio de domicilio del Servicio Postal de Estados Unidos o correspondencia con matasellos y etiqueta con la dirección de reenvío;
 - O, si no, documentación del tribunal en la que conste que el arrendador inició un proceso judicial, como una demanda o citación.

- Si aún debe celebrarse un nuevo contrato de alquiler entre el arrendatario y el arrendador, todas las partes deben acordar que se ocupe la vivienda por un mínimo de seis (6) meses. Al arrendatario se le puede entregar una carta de precalificación para la asistencia para el pago de la renta a fin de demostrarle al dueño que cumple con los requisitos del programa y que está participando en él. El solicitante debe obtener la unidad dentro de los 90 días de haber recibido dicha carta (véase el Anexo C).
- Cuando el propietario y el inquilino viven en la misma unidad, se requiere documentación de al menos el pago de tres meses de alquiler dentro de los últimos 2 años.
- Si el solicitante percibe otra asistencia para el pago de la renta, como Housing Choice Voucher, la porción de renta del inquilino debe incluirse en la documentación del contrato de renta, y el estado de cuenta de alquiler atrasado debe incluir la asistencia de alquiler proporcionada al propietario en nombre del inquilino

El arrendador deberá presentar lo siguiente:

1. Formulario W-9 (completado y firmado por el arrendador);
2. Información para que se le haga el depósito directo y la confirmación de los datos de la cuenta desde el portal para validar cuentas de Yardi;
3. Libro Mayor de alquileres o estado de cuentas vencidas, detallando el mes adeudado, el alquiler pagado e incluyendo el nombre y la dirección del inquilino.

Si en la determinación de DSHA los documentos presentados en cualquier solicitud son inconsistentes, discrepantes, incompletos o necesitan una aclaración adicional necesaria para respaldar los documentos presentados en cualquier solicitud, entonces se puede requerir otra documentación, según lo determine DSHA, del propietario, inquilino o ambos en para verificar la posesión de la propiedad, prueba de residencia o prueba de la relación entre el propietario y el inquilino.

Plazos de Procesamiento y Elegibilidad del Solicitante

Si la solicitud está incompleta y se necesitan modificaciones o documentación adicional, los solicitantes serán contactados tres veces por cualquiera de los siguientes métodos: correo electrónico, mensaje de texto y teléfono para notificarles los elementos necesarios. Si no hay respuesta, serán contactados dos veces más, una vez más por teléfono. Los solicitantes tendrán hasta siete (7) días a partir de la fecha del primer aviso para proporcionar toda la documentación requerida o el estado de su solicitud se moverá a Denegado Sin apelación - Retirado: Debido a documentos requeridos faltantes/o está incompleto.

El solicitante puede restablecer su solicitud iniciando sesión en el portal e iniciando una Recertificación e incluyendo los documentos faltantes. Los documentos anteriores enumerados

en el caso se copiarán automáticamente en el caso de recertificación. Cualquier documentación requerida enviada previamente por el inquilino se puede utilizar si aún está actualizada.

Pagos

DSHA le abonará directamente al dueño de la propiedad o al administrador, con pagos que se harán una vez a la semana, como mínimo. Recomendamos los depósitos directos, dado que los cheques pueden demorar más para procesarse y deben enviarse por correo postal a la entidad o la dirección que aparece en el formulario W-9.

Por eso, en el portal se solicitarán los datos para hacer pagos por ACH o depósitos directos, donde se deberá ingresar el nombre del titular de la cuenta, el número de ruta y el número de cuenta, con un documento emitido por el banco. Todos los pagos de servicios públicos se realizarán mediante cheque.

Al arrendatario de la vivienda se le entregará documentación sobre los pagos que se hayan realizado a su nombre.

Si se recibe un pago que ya no se debe (por ejemplo, se pagó el alquiler futuro y el inquilino se mudó inesperadamente), la cantidad no utilizada debe devolverse a DEHAP. El pago, incluida la referencia al número de caso asociado, debe hacerse a:

Autoridad de Vivienda del Estado de Delaware
ATENCIÓN: DEHAP
18 The Green
Dover, DE 19901

Asistencia Directa a Inquilinos

Se requiere la participación tanto del propietario como del inquilino para poder recibir la asistencia de DEHAP. En algunos casos, a los inquilinos se les puede pagar directamente si sus propietarios se niegan a participar en el programa después de múltiples intentos de acercamiento: al menos tres intentos por teléfono y correo electrónico durante un período de cinco días calendario, o si el propietario confirma por escrito que no desea para participar. Como en todos los casos, tanto el inquilino como el arrendador recibirán un aviso cuando se apruebe un caso.

Preguntas sobre el formulario W-9 y los impuestos

El formulario W-9 debe completarse con el número de identificación tributaria de la entidad que recibe el pago y administra los impuestos por los ingresos devengados de la unidad. A veces, se trata de una empresa que administra propiedades. En tal caso, debe completarse con el número de identificación tributaria de dicha compañía y el administrador es quien debe firmarlo.

En el caso de arrendadores particulares, el número de identificación tributaria es su número de Seguro Social. El W-9 debe estar firmado. La renta que abone DEHAP se considera ingresos gravables para el arrendatario o dueño, quien recibirá un formulario 1099 por parte de DSHA.

Prioridades

De acuerdo con las guías de la asistencia de emergencia para el pago de la renta (Emergency Rental Assistance, ERA), se estudiará primero aquellas solicitudes en las que los ingresos de la familia sean inferiores al 50 % de los ingresos medianos por zona (AMI) o en las que al menos un integrante del núcleo familiar haya estado desempleado por más de 90 días. Se utilizará el mismo criterio para los casos en los que haya un pedido el desalojo activo. Los solicitantes que notifiquen a DEHAP a través del centro de llamadas (866-935-0407) de un próximo aviso de cierre de servicios públicos también pueden tener prioridad para su revisión.

Términos y Condiciones para los Arrendadores

Si el arrendador acepta la asistencia de DEHAP, este accede a no desalojar al arrendatario por falta de pago de la renta por el período que se cubrió con dicho pago y deja sin efecto lo adeudado previo a dicho plazo. Pueden considerarse otras deudas en un acuerdo estipulado alcanzado en tribunales.

El alquiler máximo que DEHAP puede pagar es de \$1,500/mes. Si se debe pagar una renta superior a esta cantidad, la solicitud no es elegible, pero la cantidad máxima pagada por DEHAP será de \$1,500/mes.

Apelaciones

Las solicitudes se considerarán inelegibles si:

- El solicitante o co-solicitante no puede proporcionar una verificación de terceros de la ocupación de la unidad (como un contrato de arrendamiento, factura de servicios públicos u otra documentación de terceros)
- El solicitante subarrendará la unidad
- El solicitante no proporciona la documentación de respaldo necesaria para determinar el cumplimiento de los requisitos de elegibilidad y el respaldo de la cantidad de asistencia requerida.

Los solicitantes que se consideren no elegibles por cualquier motivo, incluidos los enumerados anteriormente, tendrán la oportunidad de proporcionar más información detallada y una explicación de cualquier circunstancia atenuante extrema que justifique la elegibilidad para recibir asistencia como parte del proceso de apelaciones, que se describe a continuación.

Tras la determinación de inelegibilidad y denegación de asistencia, se le enviará al solicitante un aviso por correo electrónico indicando el motivo de la determinación. El aviso incluirá el proceso mediante el cual un solicitante puede apelar la determinación y el tiempo en el que

debe hacerlo. Para apelar una determinación de inelegibilidad, el solicitante puede volver a iniciar sesión en su solicitud y presentar una apelación. La apelación debe explicar en detalle las razones por las que el solicitante cree que la denegación fue un error o las circunstancias atenuantes que el solicitante cree que deben respaldar la recepción de la asistencia de DEHAP. Un solicitante será contactado para un seguimiento adicional solo si es necesario, con el fin de tomar una determinación.