

MAYOR
Miguel A. Pulido
MAYOR PRO TEM
Juan Villegas
COUNCILMEMBERS
Phil Bacerra
Cecilia Iglesias
David Penaloza
Vicente Sarmiento
Jose Solorio



CITY MANAGER
Kristine Ridge
CITY ATTORNEY
Sonia R. Carvalho
CLERK de THE COUNCIL
Daisy Gomez

CITY de SANTA ANA
SANTA ANA HOUSING AUTHORITY
20 Civic Center Plaza • P.O. Box 22030
Santa Ana, California 92702
www.santa-ana.org

A 16 de abril del 2020

**EXENCIONES DEL COVID-19 Y REQUISITOS ALTERNATIVOS
PARA EL PROGRAMA DE VALES DE OPCIÓN DE VIVIENDA**

De conformidad con la autoridad brindada bajo la Ley de Seguridad Económica, Alivio y Ayuda por Coronavirus (*CARES*, por sus siglas en inglés) (Ley Pública 116-136), la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Santa Ana (CA093) (SAHA) está exentando y estableciendo requisitos alternativos para numerosos requisitos estatutarios y regulatorios para el programa de Vale de Opción de Vivienda (HCV).

ANTECEDENTES

Un brote de una enfermedad respiratoria causado por un novel (nuevo) coronavirus se ha detectado, hasta la fecha, en más de 200 países en todo el mundo, incluido Estados Unidos. El virus ha sido nombrado “síndrome respiratorio agudo grave coronavirus 2” (SARS-CoV-2, por sus siglas en inglés) y la enfermedad que causa se ha nombrado “Enfermedad Coronavirus 2019” (“COVID-19”). El 31 de enero del 2020, el Secretario de Salud y Servicios Humanos Alex M. Azar II declaró una emergencia de salud pública para los Estados Unidos para ayudar a la comunidad del cuidado de salud en el país a responder al COVID-19. El 13 de marzo del 2020, el Presidente Trump declaró la pandemia del COVID-19 una emergencia nacional.

El Gobierno Federal está trabajando de cerca con socios estatales, locales, tribales y territoriales, al igual que socios de salud pública, para responder a esta amenaza contra la salud pública. Aunque diferentes partes del país están experimentando diferentes niveles de actividad del COVID-19, los 50 estados han reportado casos del COVID-19 a los Centros para el Control y Prevención de Enfermedades (CDC, por sus siglas en inglés).

La pandemia del COVID-19 presenta retos significativos para que SAHA continúe realizando nuestra misión fundamental de brindar vivienda asequible decente, segura y sanitaria para familias de bajos ingresos. Las operaciones del programa se han visto gravemente afectadas al cumplir con recomendaciones y directivas de crucial importancia de parte de profesionales de salud pública del condado y el estado, que incluye el distanciamiento social y otras prácticas preventivas que retrasarán la propagación del COVID-19 y reducirán el riesgo de exposición.

SANTA ANA CITY COUNCIL

Miguel A. Pulido
Mayor
mpulido@santa-ana.org

Juan Villegas
Mayor Pro Tem, Ward 5
villegas@santa-ana.org

Vicente Sarmiento
Ward 1
vsarmiento@santa-ana.org

David Penaloza
Ward 2
dpenaloza@santa-ana.org

Jose Solorio
Ward 3
isolorio@santa-ana.org

Phil Bacerra
Ward 4
pbacerra@santa-ana.org

Cecilia Iglesias
Ward 6
ciglesias@santa-ana.org

El 27 de marzo del 2020, el Presidente Trump promulgó la Ley CARES, la cual autoriza más de dos billones de dólares (\$2 trillion, como se expresa en inglés) en ayuda de emergencia y respuesta al cuidado de salud para individuos, familias y empresas afectadas por la pandemia del COVID-19, y designaciones de emergencia para apoyar las designaciones de agencias del Poder Ejecutivo durante la pandemia del COVID-19. La Ley CARES proporciona además a HUD una autoridad amplia, en el contexto de la actual emergencia de salud pública, para exentar estatutos y regulaciones (salvo los requisitos relacionados con vivienda justa, no discriminación, normas laborales y el ambiente) para el programa HCV de SAHA. Mediante la emisión de este aviso, SAHA está ejerciendo esta autoridad para ajustar las prácticas del programa cuando sea necesario para priorizar las funciones cruciales de la misión cuando las operaciones normales están restringidas y gravemente limitadas, prevenir una mayor propagación del COVID-19 y mitigar los riesgos de salud que presenta el COVID-19 al personal de SAHA, familias, propietarios y nuestra comunidad en general.

OPERACIONES CONTINUAS DURANTE EMERGENCIA NACIONAL DEL COVID-19

Las exenciones implementadas mediante este aviso brindan alivio administrativo y permiten métodos alternativos a diversos aspectos de las operaciones de SAHA. Con esta flexibilidad, SAHA continuará usando fondos disponibles para albergar familias, mantener familias en sus hogares y realizar operaciones cruciales que se puedan realizar a distancia y de manera segura. Algunas funciones cruciales de SAHA incluyen, en parte, expedir vales para que familias puedan encontrar vivienda, procesar Solicitudes de aprobaciones de arrendamiento (RFTAs) para que familias puedan ser aprobadas para mudarse a una unidad, procesar peticiones para mudanzas de portabilidad y realizar reexaminaciones para participantes que han experimentado una disminución en los ingresos. Es importante notar que, para los programas de HCV, HUD no ha otorgado autoridad de exención que permita a los inquilinos dejar de pagar su parte del alquiler según lo determine SAHA.

EXENCIÓN Y AUTORIDAD DEL REQUISITO ALTERNATIVO

Estas exenciones y requisitos alternativos son establecidos bajo la autoridad de la Ley CARES, al igual que la determinación del Secretario Carson de que estas exenciones y requisitos alternativos son necesarios para la administración efectiva y segura del Programa de HCV, coherente con los fines descritos en la Ley CARES, para prevenir, prepararse para y responder al COVID-19. El Secretario y SAHA pueden exentar y/o establecer requisitos alternativos para provisiones estatutarias y regulatorias adicionales, además de estas exenciones, mediante aviso subsiguiente.

EXENCIÓN Y APLICABILIDAD DEL REQUISITO ALTERNATIVO

La exención/requisitos alternativos aplican al programa de HCV, incluyendo vales con fines especiales como vales *Mainstream*, vales *Foster Youth to Independence* y vales *HUD-VASH*. El uso de estas exenciones es a discreción de SAHA. Se incluye un resumen de exenciones/requisitos alternativos disponibles como un adjunto a este aviso.

EXENCIONES ADOPTADAS POR LA AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE SANTA ANA (CA093)

1. Ingresos y composición familiares – Reexaminaciones anuales:

- a. SAHA está exentando los requisitos del uso de la jerarquía de verificación de ingresos que requiere HUD para reexaminaciones anuales. Específicamente, SAHA aceptará autocertificación cuando no está disponible una verificación de ingresos de terceros para reexaminaciones anuales. Esto puede ocurrir por teléfono (pero debe estar documentado por SAHA con un registro escrito contemporáneo), mediante correo electrónico o correo postal con un formulario de autocertificación por el inquilino o mediante otras comunicaciones electrónicas. Sin embargo, SAHA continuará usando el Sistema de verificación de ingresos Enterprise para verificación de ingresos familiares para todas las anuales. No se requiere que las reexaminaciones anuales se realicen en persona. SAHA dará seguimiento con verificación de ingresos de terceros luego de la reexaminación anual y completará una provisional en base con la información verificada mediante esa verificación.
- b. Esta exención estará disponible hasta el 31 de julio del 2020.

2. Ingresos y composición familiares - Reexaminaciones provisionales:

- a. SAHA está exentando los requisitos del uso de la jerarquía de verificación de ingresos que requiere HUD para reexaminaciones provisionales. Específicamente, SAHA aceptará autocertificación cuando no está disponible una verificación de ingresos de terceros para reexaminaciones provisionales. Esto puede ocurrir por teléfono (pero debe estar documentado por SAHA con un registro escrito contemporáneo), mediante correo electrónico o correo postal con un formulario de autocertificación por el inquilino o mediante otras comunicaciones electrónicas. SAHA continuará usando el Sistema de verificación de ingresos Enterprise para verificación de ingresos familiares para todas las provisionales. SAHA dará seguimiento con verificación de ingresos de terceros luego de la provisional y completará una provisional en base con la información verificada mediante esa verificación.
- b. Esta exención estará disponible hasta el 31 de julio del 2020.

3. Autosuficiencia familiar (FSS) Contrato de participación - Extensión de contrato:

- a. SAHA considerará las circunstancias en torno del COVID-19 para calificar como “buena causa” para extender el contrato de participación de una familia en el programa FSS hasta el 31 de diciembre del 2020.

4. Requisitos de inspección inicial:

- a. Para unidades ocupadas/con arrendamiento, SAHA aceptará la autocertificación del propietario y del inquilino de que, a su mejor saber, no existen condiciones que amenacen la vida en la unidad en vez de realizar una inspección física. El dueño deberá realizar una inspección inicial para unidades ocupadas/con arrendamiento como parte de su autocertificación con el inquilino.
- b. Para unidades vacantes – SAHA realizará una inspección física.

- c. SAHA tiene que realizar una inspección *HQS* en las unidades tan pronto como sea razonablemente posible, pero a más tardar el 31 de octubre del 2020.
- d. SAHA puede aceptar una autocertificación hasta el 31 de julio del 2020.

5. Inspecciones bienales:

- a. SAHA está exentando el requisito de que debemos inspeccionar la unidad cuando menos bienalmente (una vez cada dos años). Todas las inspecciones bienales se deben realizar tan pronto como sea razonablemente posible, pero a más tardar el 31 de octubre del 2020.

6. Inspecciones provisionales:

- a. Esta exención dice que, si una deficiencia reportada por *HQS* es potencialmente mortal, SAHA debe notificar al dueño de la deficiencia potencialmente mortal reportada y el dueño debe corregirla dentro de 24 horas de la notificación de SAHA o proveer documentación de que la deficiencia no existe. SAHA no tiene que realizar una reinspección presencial para verificar las reparaciones realizadas; más bien, dependerá de métodos alternativos de verificación, i.e., fotos, recibos de reparación, grabaciones de video, autocertificación de inquilinos y dueños, etc. Para deficiencias que no son potencialmente mortales, SAHA debe notificar al dueño dentro de 30 días y el dueño debe realizar la reparación o documentar que la deficiencia no existe dentro de 30 días de la notificación de SAHA. SAHA no tiene que realizar una reinspección presencial para verificar las reparaciones realizadas; más bien, dependerá de métodos alternativos de verificación (fotos, autocertificación de inquilinos y dueños, etc.).
- b. Esta exención está disponible hasta el 31 de julio del 2020.

7. Rotación de inspecciones de unidades para Vale por proyectos (PBV):

- a. SAHA está exentando la regulación que requiere una inspección de unidad para vale por proyectos antes de arrendar la unidad a una familia nueva. Para unidades ocupadas/con arrendamiento, SAHA aceptará la autocertificación del dueño e inquilino de que, a su mejor saber, no existen condiciones potencialmente mortales en la unidad en vez de realizar una inspección física. El dueño necesitará realizar una inspección inicial para unidades ocupadas/con arrendamiento como parte de su autocertificación con el inquilino.
- b. Para unidades vacantes – SAHA realizará una inspección física.
- c. SAHA agregará otros requisitos o condiciones a la certificación del dueño. SAHA debe realizar una inspección *HQS* en las unidades tan pronto como sea razonablemente posible, pero a más tardar el 31 de octubre del 2020.
- d. Esta exención se puede usar hasta el 31 de julio del 2020 y las unidades con inspecciones demoradas se deben inspeccionar para el 31 de octubre del 2020.

8. Inspecciones de control de calidad de HQS:

- a. SAHA está exentando sus Inspecciones de control de calidad supervisoras hasta el 31 de octubre del 2020 y SAHA reanudará las Inspecciones de control de calidad supervisoras cuando SAHA pueda comenzar a realizar nuevamente inspecciones bienales.

9. Espacio y seguridad de HQS

- a. SAHA está exentando la regulación que requiere una recámara para cada dos personas donde SAHA desea ayudar a un participante actual que necesita agregar un miembro o miembros al hogar ayudado como resultado de la emergencia del COVID-19. Esta exención no aplica a un arrendamiento inicial o nuevo.
- b. La exención estará en vigor por la duración del término actual del arrendamiento o un año a partir de la fecha de este aviso, lo que sea más largo.

10. Información cuando una familia es seleccionada – Resumen oral de SAHA:

- a. SAHA está exentando el requisito de que SAHA debe dar un resumen oral a las familias en los programas *HCV* y *PBV*. En vez de esto, SAHA realizará el resumen por otros medios, como una conferencia por llamada o un paquete de información ampliado. SAHA se asegurará de que el método de comunicación para el resumen se comunique de manera efectiva con cada miembro de la familia, incluyendo los que tienen discapacidades de vista, audición y demás, y las personas con dominio limitado del inglés.
- b. Esta exención termina el 31 de julio del 2020.

11. Término del vale – Extensiones del término:

- a. SAHA está exentando el requisito de que las extensiones del término del vale deben estar en conformidad con el plan administrativo de SAHA. Cualquier búsqueda activa de vales puede extenderse hasta el 31 de julio del 2020. Esta exención está disponible hasta el 31 de julio del 2020.

12. Ausencia de la unidad:

- a. SAHA está exentando el requisito de que una familia con vale no puede estar ausente de una unidad por un período de más de 90 días calendarios consecutivos. SAHA tiene discreción para continuar el contrato de *HAP* en esta situación y no terminarlo debido a circunstancias atenuantes (e.g., hospitalización, estancias prolongadas en hogares para ancianos o estar cuidando a familiares).
- b. Una familia puede estar ausente de la unidad hasta el 31 de diciembre del 2020. Este período de disponibilidad para continuar realizando estos pagos de *HAP* a pesar de la ausencia de la familia de más de 90 días consecutivos termina el 31 de diciembre del 2020. SAHA puede no realizar pagos después de esta fecha si la familia está ausente y terminará el contrato de *HAP*.

13. Terminación automática del contrato de HAP:

- a. SAHA está exentando el requisito de terminar un contrato de *HAP* 180 días luego de reducir un pago de asistencia de vivienda a \$0. Esto es en reconocimiento de que la emergencia del COVID-19 puede causar la adición temporal de miembros del hogar, lo que hace que el cálculo de *HAP* llegue a \$0. Como un requisito alternativo, SAHA, luego de un aviso por escrito al dueño y la familia, puede extender el período de tiempo luego del último pago al dueño que desencadena la terminación automática. Todos los contratos actuales de *HAP* donde un pago de asistencia de vivienda es \$0 al 16 de abril del 2020 se extenderán al 31 de diciembre del 2020.

- b. El período de disponibilidad para la extensión termina el 31 de diciembre del 2020. SAHA no extenderá el contrato de *HAP* más allá del 31 de diciembre del 2020.

14. Elegibilidad de *Foster Youth to Independence* para celebrar contrato *HAP*

- a. SAHA está exentando el requisito de que los jóvenes en *Foster Youth to Independence (FYI)* no deben tener más de 24 años de edad (no haber alcanzado su cumpleaños número 25) y lo está reemplazando con el requisito de que los jóvenes en *FYI* no deben tener más de 25 años de edad (no haber alcanzado su cumpleaños número 26).
- b. Esta exención termina el 31 de diciembre del 2020.