

Programas de Vales de Elección de Vivienda (HCV) Ley Cares COVID-19 Preguntas frecuentes (FAQ) para Propietarios

La pandemia de COVID-19 presenta desafíos importantes para PHA y nuestros socios propietarios HCV para continuar llevando a cabo nuestra misión de proporcionar viviendas dignas, seguras e higiénicas, que sean asequibles para individuos y familias de bajos ingresos en la ciudad de Filadelfia.

Los empleados, los propietarios y las familias de PHA enfrentan dificultades significativas, dado que cumplen con las recomendaciones y directivas de importancia fundamental de los profesionales de la salud pública, incluido el distanciamiento social y otras prácticas preventivas que retrasarán la propagación del COVID-19 y reducirán el riesgo de exposición.

De acuerdo con la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica por el Coronavirus (Ley CARES), el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) emitió un alivio administrativo a través de exenciones que dan lugar a enfoques alternativos a varios aspectos de las Operaciones de HCV de PHA. Este documento recopila información y respuestas a las preguntas frecuentes que son relevantes para los arrendadores/propietarios y administradores de propiedades de PHA HCV.

1. Restricciones de la Moratoria de Desalojo de la Ley CARES

Como parte de la Ley (CARES) promulgada el 27 de marzo de 2020, el gobierno federal ordenó una moratoria de desalojo hasta el 25 de julio de 2020 que incluye a todos los HCV asistidos por PHA y las propiedades basadas en proyectos.

Si el Tribunal de Arrendadores/Inquilinos de Filadelfia abre antes de la fecha de moratoria del 25 de julio, ¿pueden los propietarios solicitar el desalojo? ¿O deben los propietarios esperar hasta que finalice la moratoria de desalojo del gobierno federal?

Los propietarios, administradores de propiedades y arrendadores tienen explícitamente prohibido solicitar un nuevo desalojo por falta de pago del alquiler hasta el 25 de julio de 2020 para todos los HCV asistidos por PHA y las propiedades basadas en proyectos. Consulte la sección 4024(b)(1) de la Ley CARES. Aunque los propietarios pueden solicitar un desalojo en Filadelfia, hacerlo violaría la ley federal

¿Pueden los propietarios enviar notificaciones para desocupar o cesar el contrato de alquiler durante la moratoria?

Hasta el 25 de julio de 2020, un propietario, administrador de propiedades o arrendador de HCV asistido por PHA, así como las propiedades basadas en proyectos tiene explícitamente prohibido enviar un aviso de desalojo o cese del alquiler al inquilino. Consulte la Sección 4024(c)(2). Esta disposición tiene por objeto evitar que los inquilinos tomen la decisión de desalojar la vivienda por cuenta propia durante la pandemia, lo que podría poner en peligro tanto al inquilino como a la comunidad. Enviar tal notificación sería una violación de la ley federal.

Después del 25 de julio de 2020, el propietario, administrador o arrendador de un HCV asistido por PHA y de propiedades basadas en proyectos debe darle al inquilino al menos 30 días en un aviso de desalojo por falta de pago del alquiler durante el período de moratoria. Consulte la sección 4024(c)(1). Las cartas de formulario estándar que usan muchos locadores, que proporcionan solo 10 días, no serán suficientes.

Con la moratoria de desalojo, ¿deberían los propietarios enviar notificaciones de pago tardío a los residentes? ¿O deben esperar hasta que termine la moratoria de 120 días?

Un propietario puede enviar un aviso recordatorio de pago tardío. Sin embargo, el aviso no debe incluir tarifas/cargos por la falta de pago del alquiler, y el recordatorio no puede ser un aviso de desalojo. Después de que expire la moratoria, los propietarios pueden continuar con su proceso estándar. No se puede exigir a los residentes que desocupen la vivienda hasta al menos 30 días después del final de la moratoria, y un propietario no puede emitir un aviso de desalojo hasta el 24 de julio de 2020 (vencimiento de la moratoria).

¿Puede un propietario desalojar por abuso de drogas y otras actividades delictivas? ¿Qué ocurre con otras violaciones del alquiler o de programa, como no presentar un informe de ingresos o los daños graves a la unidad?

Sí. La moratoria de desalojo que se encuentra en la Sección 4024(b) de la Ley CARES solo se aplica a los desalojos relacionados con la falta de pago del alquiler o de otros cargos al inquilino relacionados con la falta de pago del alquiler. La moratoria también prohíbe el cobro de otras tarifas, multas u otros cargos debido a la falta de pago del alquiler. Por lo tanto, el propietario aún puede emprender una acción de desalojo/cese de asistencia contra un inquilino por abuso de drogas u otra actividad criminal, ya que estas no están relacionadas con la falta de pago del alquiler. Lo mismo aplica para otras violaciones del alquiler, aunque HUD y PHA alientan a los propietarios a considerar la posibilidad de retrasar el inicio o la finalización de los desalojos por razones no relacionadas con drogas o delitos, hasta después de que hayan finalizado las emergencias estatales o locales.

Uno de mis inquilinos asistidos por HCV o PBV está retrasado en los pagos del alquiler desde antes de la entrada en vigencia de la Ley CARES. ¿Puede un propietario continuar el cese y el desalojo?

Si el proceso de desalojo se inició antes del 27 de marzo de 2020, este no estaría cubierto por la Ley CARES. Sin embargo, la Mancomunidad de Pensilvania, HUD y PHA alientan a los propietarios a considerar el retraso de la ejecución de los desalojos por motivos no relacionados con drogas o delitos hasta después de que finalicen las emergencias estatales o locales. Si un proceso de desalojo para un hogar que estaba atrasado en el pago del alquiler no se inició antes del 27 de marzo de 2020, entonces el hogar está cubierto por la Ley CARES y el propietario no puede iniciar un nuevo proceso de desalojo hasta después de la moratoria.

Mi inquilino pagó el alquiler con retraso antes del 27 de marzo de 2020 y se le cobró un recargo por demora en enero y febrero. ¿Puedo aplicar cargos por falta de pago de un alquiler que fue cobrado antes de la moratoria?

Sí, los cargos que se aplicaron por falta de pago del alquiler antes del 27 de marzo de 2020 se pueden cobrar durante la moratoria. Sin embargo, un propietario no puede aplicar nuevos cargos por falta de pago del alquiler desde el 27 de marzo de 2020 hasta el 24 de julio de 2020; un propietario no puede calcular los intereses de los cargos por demora cobrados en enero y febrero.

Durante la moratoria, ¿se pueden acumular cargos por pagos atrasados para ser cobrados después de la moratoria?

No. Según la Sección 4024(b)(2) de la Ley CARES, no se pueden cobrar cargos en relación con la falta de pago del alquiler. Por lo tanto, no se pueden acumular cargos. No debe haber cargos/tarifas ni acumulación de cargos/tarifas por el alquiler que vence el primer día de los meses de abril, mayo, junio y julio de 2020.

2. Preguntas de Administración del Locador

¿Se retrasarán los pagos del Programa de Asistencia para la Vivienda (HAP) de PHA durante la pandemia COVID-19?

Los pagos de HAP no se retrasarán durante la pandemia y se depositarán, generalmente, alrededor el 1.º de cada mes. Visite el sitio web de PHA y el Centro de Datos del Propietario para obtener actualizaciones: www.pha.phila.gov o partnerportal.pha.phila.gov.

¿Cómo debe un locador tratar con familias con Vales de Elección de Vivienda (HCV) y Vales Basados en Proyectos (PBV) que no puedan cumplir con sus obligaciones de alquiler debido a una pérdida de ingresos relacionada con el COVID-19? ¿Cuáles son las medidas de prevención de desalojo que se pueden tomar?

Las familias de HCV y PBV deben pagar su parte del alquiler. Si sus ingresos se modifican, las familias de HCV y PBV deben comunicarse con PHA para solicitar una recertificación provisional y adecuar su parte del pago del alquiler.

Las familias de HCV y PBV tienen varias opciones para solicitar un pago provisional o una reducción por adversidad debido a la pérdida de ingresos:

- 1) Visite el sitio web de PHA y solicite un pago provisional o una reducción por adversidad www.pha.phila.gov/pha-news/pha-news/2020/hardship-waiver-forms.aspx
- 2) Envíe un correo electrónico a clientservices@pha.phila.gov
- 3) Llame al Centro de Llamadas de PHA al 215-684-4300

Mi inquilino debe recertificarse ante PHA y no puede completar su recertificación debido a la pandemia de COVID-19. ¿Seguiré recibiendo un pago HAP?

Desde junio de 2020, HUD está permitiendo que PHA retrase las reexaminaciones de los inquilinos de VHC y PBV respecto de los casos en los que no se pueda completar su reexaminación debido a la emergencia COVID-19. HCV continuará procesando reexaminaciones durante el COVID-19, pero no cesará la asistencia por el incumplimiento de los inquilinos debido a la reexaminación, y continuará pagando a los propietarios HCV durante la emergencia nacional. Los propietarios aún pueden recibir avisos de los inquilinos que no cumplan.

En una fecha que se determinará una vez finalizada la emergencia nacional, HCV revisará cada reexamen retrasado, caso por caso, para determinar la fecha oficial del cese de la asistencia o la fecha de entrada en vigencia de cualquier fracción nueva del alquiler de un inquilino con un reexamen retrasado.

¿Pueden un locador decirle a un inquilino que no renovará el contrato de alquiler?

En virtud de los programas HCV y PBV, no hay un requisito para renovar el contrato de alquiler. La Ley CARES incluye una moratoria temporal (120 días) solo para los desalojos por la falta de pago del alquiler, así como los cargos y multas relacionados con la falta de pago del alquiler. La capacidad del propietario de no renovar el contrato de alquiler en virtud del programa de vales basado en inquilinos no anula las protecciones adicionales provistas a los inquilinos de acuerdo con las leyes federales, estatales y locales.

¿Puedo prohibir que haya visitantes en mi unidad o edificio?

Según el programa HCV, incluidos los vales basados en proyectos, los propietarios y los administradores de propiedades deben revisar las leyes de alquiler, así como las leyes estatales y locales, para determinar si es posible prohibir visitantes.

3. Preguntas sobre el alquiler

Tengo una unidad vacante, lista para alquilar. ¿PHA todavía acepta vales y RFTA (Solicitud de Aprobación de Alquiler) para nuevas propiedades?

HCV aceptará RFTA para nuevas propiedades, y pueden ser enviadas por correo electrónico a: hcv.leasingdepartment@pha.phila.gov

Una vez que se aprueba la ocupación, el Contrato de Alquiler y Programa de Asistencia para Viviendas (HAP) se enviará a los propietarios y a los administradores de las propiedades por correo electrónico o correo de EE. UU. para su ejecución y firma con el posible inquilino.

Me contactó un inquilino de vale de PHA, pero el vale expiró. ¿PHA seguirá aceptando los vales y la RFTA si lo completo con el inquilino?

Todos los vales de HVC emitidos el 1.º de enero de 2020 y posteriormente no se cancelarán durante la pandemia, y aún son válidos. El titular del vale no necesita solicitar una extensión de PHA, y los propietarios pueden completar la Solicitud de Aprobación de Alquiler (RFTA) con el inquilino y enviarla a hcv.leasingdepartment@pha.phila.gov

4. Preguntas sobre la Inspección HQS

¿PHA realiza inspecciones durante la pandemia del COVID-19?

Hasta nuevo aviso, PHA SOLO está llevando a cabo inspecciones iniciales para las nuevas unidades de HCV no ocupadas. Todas las inspecciones regulares HQS de HCV de unidades ocupadas por inquilinos bajo contrato con PHA serán pospuestas.

¿Y si necesito una inspección inicial?

Si PHA ha presentado y aprobado una RFTA, el Departamento de Inspecciones de HCV se comunicará con el propietario para programar una inspección inicial. Si necesita reprogramar una inspección inicial que anteriormente falló por reparaciones, envíe un correo electrónico a hcvinspections@pha.phila.gov

¿Qué sucede si mi unidad de HCV o PBV debe ser sometida a una inspección bienal regular?

HUD está permitiendo que PHA retrase las inspecciones bienales tanto para las unidades para inquilinos como para las PBV. Todas las inspecciones bianuales demoradas deben ser completadas tan pronto como sea razonablemente posible, pero no después del 31 de octubre de 2020. PHA se comunicará por correo con los propietarios y los inquilinos cuando se re programe la inspección.

¿Qué debe hacer el locador si PHA le notifica que una unidad requiere reparaciones de emergencia o que pongan en riesgo la vida (de acuerdo con lo informado por la familia)?

Debido al COVID-19, HUD está permitiendo que PHA retrase temporalmente las inspecciones por violaciones de emergencia reportadas por el inquilino. En lugar de realizar una inspección HQS en una unidad ocupada, se ha establecido un procedimiento alternativo temporal:

- Si un inquilino contacta a HCV por una reparación de emergencia, el Departamento de Inspecciones de HCV se comunicará con el propietario/administrador de la propiedad para corregir la falta.
- El propietario puede proporcionar facturas, recibos, verificación de video o foto de la reparación, y enviarlas por correo electrónico al Departamento de Inspecciones de HCV para su revisión: hcvinspections@pha.phila.gov; por favor, incluya la dirección de la unidad en la línea de asunto.
- Si un propietario no responde a la consulta de inspección de HCV, HCV colocará el pago HAP del propietario en espera de reducción hasta que las infracciones denunciadas se resuelvan.

Mi unidad está en proceso de reducción debido a una inspección fallida antes de la pandemia del COVID-19. ¿Qué debe hacer el locador para restaurar los pagos de HAP?

- El propietario puede proporcionar facturas, recibos, verificación en video o foto de las reparaciones y enviarlos por correo electrónico al Departamento de Inspecciones de HCV para su revisión: hcvinspections@pha.phila.gov; por favor incluya la dirección de la unidad en la línea de asunto del correo electrónico
- El Departamento de Inspecciones llevará a cabo la revisión y responderá con más instrucciones, si es necesario.