



## Programa CARES para Inquilinos de la Ciudad de Santa Ana Directrices del programa

---

### Contenido

Antecedentes .....	2
Requisitos administrativos.....	3
Cómo funciona .....	4
Itinerario .....	5
Priorización de solicitudes .....	5
Requisitos y normas de la documentación de ocupación .....	7
Hogares elegibles .....	7
Arrendamiento o subarrendamiento.....	8
Documentación de los atrasos en el alquiler .....	11
Requisitos y normas de documentación de ingresos .....	12
Seguimiento y notificación de la duplicación de beneficios .....	13
Políticas y procedimientos de prevención de fraude y desinformación.....	15
Documentación de pagos .....	15
Políticas y procedimientos para la recuperación de pagos ilegítimos.....	16
Políticas y procedimientos de no discriminación.....	16
Servicios de estabilización de la vivienda .....	16
Costos administrativos máximos permitidos.....	17
Requisitos de información .....	17
Proceso de apelación .....	18
Diseño del programa y coordinación judicial.....	19
Requisitos de solicitud .....	19
Notificación de la solicitud.....	23
Cierre.....	23



La Ciudad de Santa Ana reconoce las dificultades financieras que enfrentan muchos de sus residentes debido al Coronavirus (COVID-19). En respuesta, el Concejo Municipal de Santa Ana estableció el Fondo de Ayuda de Emergencia al Alquiler para Inquilinos por el Coronavirus (Santa Ana “CARES para Inquilinos”)\* para brindar ayuda de emergencia para el alquiler a los hogares calificados de bajos ingresos que no pueden pagar su alquiler debido al Coronavirus. Los inquilinos de Santa Ana de bajos ingresos afectados por el Coronavirus pueden solicitar en línea para recibir ayuda con los atrasos de alquiler y la renta prospectiva que se le debe a su arrendador a partir del 1º de abril del 2020. Los cargos por cualquier servicio público incluido en el precio del alquiler se incluirán en las categorías de deuda de alquiler y renta prospectiva. La Ciudad de Santa Ana no proporciona el pago de los cobros facturados por separado de los servicios públicos y la energía del hogar (atrasos o prospectivos).

- **Hay solicitudes disponibles** en el sitio web de Santa Ana CARES ([www.santa-ana.org/cares-for-tenants](http://www.santa-ana.org/cares-for-tenants)) o se puede solicitar directamente de *The Salvation Army*, *Latino Health Access*, *Families Forward*, *Families Together of Orange County*, *South County Outreach*, o *Community Action Partnership of Orange County*.
- **Si usted no tiene acceso a internet** o necesita ayuda para presentar una solicitud, comuníquese con el Centro de Trabajo de Santa Ana. La asistencia está disponible sólo con cita previa. Comuníquese con el Centro de Trabajo llamando al (714) 565-2600 o por correo electrónico a [saworkcenter@santa-ana.org](mailto:saworkcenter@santa-ana.org) para programar su cita. No se permitirá la entrada sin cita previa y cualquier persona que entre en el Centro de Trabajo será sometida a controles de temperatura y deberá llevar la cara cubierta.
- **También se le puede enviar una solicitud por correo** mediante la Oficina de Correos (USPS) con franqueo pagado. La Ciudad está aceptando solicitudes de CARES para Inquilinos hasta que se agoten los fondos.

## Antecedentes

La crisis del Coronavirus ha golpeado duramente a muchas familias de Santa Ana. Pagar el alquiler ya puede ser difícil en circunstancias normales, pero la pérdida de empleos y la reducción de las horas de trabajo debido al virus lo han hecho casi imposible.

La Ciudad de Santa Ana lanzó su primera respuesta al Coronavirus con un programa de asistencia de emergencia para el alquiler para los residentes con bajos ingresos el 18 de mayo del 2020. Un segundo lanzamiento de ese mismo programa aumentó la cantidad de asistencia de alquiler disponible de \$1,500 a \$3,000 por hogar. A medida que la Ciudad fue recibiendo fondos adicionales, la cantidad por hogar se incrementó de \$3,000 a \$5,500 por hogar y luego a un pago completo de los atrasos en el alquiler. Los hogares que habían solicitado previamente las cantidades de asistencia más bajas pudieron volver a certificar su elegibilidad para recibir hasta el máximo que estaba disponible por las directrices del programa actual.

La actualización más reciente del Programa CARES para Inquilinos de Santa Ana incluye



la financiación del Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia (ERAP) del Proyecto de Ley de la Asamblea de California N° 832 (Capítulo 27, Estatutos del 2021) (“AB 832”) que puede utilizarse para pagar los pagos de alquileres anticipados y los atrasos de alquileres incurridos durante o debido, directa o indirectamente, al brote de la nueva enfermedad del coronavirus (COVID-19).

El Fondo de Ayuda de Emergencia al Alquiler para Inquilinos (Santa Ana “CARES para Inquilinos”) tiene como objetivo ayudar a los inquilinos de bajos ingresos en dificultades que no han podido hacer sus pagos de alquiler en o después del 1º de abril del 2020. Los pagos se harán directamente al propietario en nombre del hogar elegible, excepto que, si el propietario no está de acuerdo en aceptar dicho pago de la Ciudad después de que la Ciudad se comunique con el propietario, la Ciudad puede hacer dichos pagos directamente al hogar elegible con el fin de que haga los pagos al propietario. Los inquilinos de bajos ingresos que ganan menos del 80% de los ingresos medios del área y que necesitan ayuda directa para los atrasos en el alquiler y la ayuda para el alquiler prospectivo deben solicitarla. Los cargos por cualquier servicio público incluido en el precio del alquiler se incluirán en las categorías de deuda de alquiler y alquiler prospectivo. La Ciudad de Santa Ana no proporciona el pago de los cobros por separado de los servicios públicos y la energía del hogar (atrasos o prospectivos).

*\*El Programa CARES para Inquilinos ha recibido asignaciones de fondos del Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia (ERAP) administrado por el Departamento de Tesorería; los fondos de la Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario - Coronavirus (CDBG-CV) administrados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano; y los Fondos de Ayuda contra el Coronavirus del Estado de California (CRF). Las Directrices del Programa se han actualizado para ajustarse a los requisitos de cada fuente de financiación. Por lo tanto, las orientaciones contenidas en el presente documento sustituyen a las Directrices del Programa del Fondo de Ayuda al Alquiler de Emergencia por el Coronavirus publicadas anteriormente.*

*\*\*Los inquilinos que ya han sido aprobados para cualquier cantidad en la ayuda de emergencia para el alquiler, pueden ser considerados para la ayuda adicional después de volver a certificar su elegibilidad y la confirmación de los atrasos de alquiler se recibe del propietario). [La ayuda ERA1 está limitada a 12 meses (más 3 meses adicionales si son necesarios para apoyar la estabilidad de la vivienda del hogar, sujeto a la disponibilidad de fondos). La ayuda del ERA2 está limitada a 18 meses. La cantidad total de asistencia financiera que un hogar elegible puede recibir bajo ERA2, cuando se combina con la asistencia financiera bajo ERA1, no debe exceder 18 meses].*

*\*\*\*Cuando esta guía se refiere a la “Ciudad”, esto incluye The Salvation Army, Latino Health Access, Families Forward, Families Together of Orange County, South County Outreach, o Community Action Partnership of Orange County.*

## Requisitos administrativos

La Ciudad de Santa Ana cumplirá con los requisitos del Estado de California (SB91 y AB 832) en la distribución de estos fondos. Se requiere el cumplimiento de ciertas leyes federales de todos los receptores de fondos federales e incluyen la Ley de Derechos Civiles de 1964; Ley de Vivienda Justa; Título VIII-IX de la Ley de Derechos Civiles de 1968; Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973; La Ley de Discriminación por Edad de 1975; y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, con sus enmiendas. La Ciudad de Santa Ana cumplirá con los requisitos administrativos y de presentación de informes



establecidos en la Ley y cumplirá con los requisitos de presentación de informes y desempeño establecidos en la ley y en su acuerdo con HCD. La Ciudad se comprometerá a hacer un seguimiento de los fondos de la subvención en bloque por separado de los fondos de asignación federal.

## Cómo funciona

Los inquilinos de bajos ingresos que tienen dificultades para pagar su alquiler debido al Coronavirus pueden recibir asistencia en forma de un pago a su casero por el 100% de sus atrasos de alquiler / alquileres vencidos que se deben a partir del 1º de abril del 2020, hasta un máximo de 12 meses, con 3 meses adicionales si es necesario para la estabilidad de la vivienda. La Ciudad proporcionará asistencia para eliminar los atrasos en el alquiler y pagar el alquiler prospectivo para hogares elegibles. [La asistencia ERA1 está limitada a 12 meses (más 3 meses adicionales si son necesarios para apoyar la estabilidad de la vivienda del hogar, sujeto a la disponibilidad de fondos). La ayuda ERA2 está limitada a 18 meses. El total de la ayuda financiera que un hogar elegible puede recibir en virtud de ERA2, cuando se combina con la ayuda financiera en virtud de ERA1, no debe superar los 18 meses].

Los cobros por cualquier servicio público incluido en el precio de la renta se incluirán en las categorías de deuda de la renta y renta prospectiva. La Ciudad de Santa Ana no proporciona el pago de los cobros facturados por separado de los servicios públicos y la energía del hogar (atrasos o prospectivos). [La asistencia ERA1 está limitada a 12 meses (más 3 meses adicionales si son necesarios para apoyar la estabilidad de la vivienda del hogar, sujeto a la disponibilidad de fondos). La ayuda ERA2 está limitada a 18 meses. El total de la ayuda financiera que un hogar elegible puede recibir en virtud de ERA2, cuando se combina con la ayuda financiera en virtud de ERA1, no debe superar los 18 meses].

El pago será realizado por *Orange County United Way* en nombre de la Ciudad. Para cualquier pago realizado por *Orange County United Way* a un arrendador en nombre de un hogar elegible, *Orange County United Way* proveerá la documentación de dichos pagos al hogar. El pago al propietario está condicionado al acuerdo del propietario de aceptar el pago como pago total e incluye una liberación del inquilino de las reclamaciones del propietario, incluyendo la retención ilegal. El pago al inquilino requiere la declaración de que el inquilino pagará al propietario el monto total en un plazo de 15 días, excluyendo días festivos y fines de semana.

La Ciudad de Santa se ha asociado con seis organizaciones locales sin fines de lucro para revisar las solicitudes y determinar la elegibilidad de las familias para la asistencia. En concreto, la Ciudad está trabajando con *The Salvation Army*, *Latino Health Access*, *Families Forward*, *Families Together of Orange County*, *South County Outreach* y *Community Action Partnership of Orange County*. Los pagos serán realizados por *Orange County United Way* en nombre de una de estas seis organizaciones sin fines de lucro al propietario. Las solicitudes deben estar completas, incluyendo los documentos requeridos, antes de presentar la solicitud.



## Itinerario

### Itinerario de CARES para Inquilinos

La Ciudad de Santa Ana ha tenido una solicitud disponible y ha estado brindando asistencia de alquiler a los residentes afectados por COVID-19 desde el 18 de mayo del 2020. Se aceptarán solicitudes hasta que se agoten los fondos.

La Ciudad debe comprometer al menos el 65% de los fondos de *ERA* antes del 1º de agosto del 2021. Como receptor de la Opción B, la Ciudad debe comprometer contractualmente al menos el 75% de su primer tramo de fondos estatales (*ERA1*) antes del 31 de octubre del 2021 y comprometer el 50% de su proporción total de fondos estatales antes del 31 de enero del 2022. Si la Ciudad no logra comprometer contractualmente la cantidad mínima de fondos en los plazos especificados, la Ciudad deberá devolver al Estado cualquier fondo de subvención en bloque no utilizado que no esté contractualmente obligado o gastado.

## Priorización de solicitudes

Las Leyes y AB 832 identifican los siguientes como usos elegibles de los fondos del *ERAP*: atrasos de alquileres; pagos prospectivos de alquileres; servicios públicos, incluyendo atrasos y pagos prospectivos de servicios públicos (la Ciudad de Santa Ana no proporciona pagos de cobros por separado de servicios públicos y energía en el hogar - atrasos o prospectivos); y otros gastos, según lo define el Secretario de la Tesorería de los Estados Unidos.

La Ciudad de Santa Ana se ha comprometido a dar prioridad a los atrasos en el alquiler primero y continuará aplicando esta prioridad hogar por hogar ayudando a cada uno con los atrasos antes de abordar los costos actuales o prospectivos. Un hogar elegible con atrasos de alquiler que califiquen no puede recibir asistencia para los pagos de alquiler prospectivos hasta que los atrasos hayan sido completamente pagados y/o perdonados.

Al revisar las solicitudes de asistencia financiera a los hogares elegibles, la Ciudad dará prioridad a la consideración de las solicitudes de un hogar elegible en base a los criterios de priorización estatutarios del estado a continuación. Todos los solicitantes serán informados sobre esta priorización a través de la publicación en las preguntas frecuentes, las directrices del programa y el folleto del programa en inglés, español y vietnamita.

A los solicitantes se les asignarán números del 1 al 100, se dividirán en grupos y se asignarán a nuestros socios sin fines de lucro semanalmente.

La Ciudad sigue los criterios de priorización establecidos por el estado:

1. La prioridad uno serán los hogares elegibles, como se especifica en la Sección 501(c)(4) del Subtítulo A del Título V de la División N de la Ley Federal de Asignaciones Consolidadas de 2021 (Ley Pública 116-260), para dirigir expresamente la asistencia a los hogares elegibles con un ingreso familiar que no supere el 50% de la media del área o cualquier hogar elegible que reciba una notificación





descrita en la Sección 1179.10 del Código de Procedimiento Civil o una citación descrita en la Sección 1179.11 del Código de Procedimiento Civil.

2. La prioridad dos serán las comunidades desproporcionadamente afectadas por COVID-19, según determine la Ciudad.
3. La prioridad tres serán los hogares elegibles que no tengan otra prioridad como se describe en (1.) y (2.), para incluir expresamente a los hogares elegibles con una renta familiar que no supere el 80% de los ingresos medios del área.

Cada solicitante aprobado recibirá un monto igual al total de sus atrasos en el alquiler, incluyendo multas, cuotas y penalidades (hasta un máximo de 15 meses, con 3 meses adicionales si es necesario para la estabilidad de la vivienda) pagados al propietario o gerente de la propiedad por cualquier pago de alquiler incurrido en o después del 1º de abril del 2020. Si el propietario no está de acuerdo en aceptar dicho pago de parte de *Orange County United Way* después de haber contactado al propietario, *Orange County United Way* puede realizar dichos pagos directamente al hogar elegible con el fin de realizar los pagos al propietario. Específicamente, *Orange County United Way* hará esfuerzos razonables para obtener la cooperación de los propietarios para aceptar los pagos. *Orange County United Way* considerará que se ha completado el esfuerzo de difusión si (i) se envía una solicitud de participación por escrito, por correo, al propietario y éste no responde a la solicitud dentro de los 7 días calendario posteriores al envío; (ii) *Orange County United Way* ha realizado al menos tres intentos por teléfono, texto o correo electrónico durante un período de 5 días calendario para solicitar la participación del propietario; o (iii) el propietario confirma por escrito que no desea participar. El intento final de contacto o la notificación al arrendador deben estar documentados.

Los propietarios tienen prohibido desalojar a una familia por falta de pago del alquiler en los meses en los que reciben la ayuda de emergencia para el alquiler. El pago al arrendador está condicionado a que éste acepte el pago como pago total e incluye la liberación del inquilino de las reclamaciones del arrendador, incluida la retención ilegal.

***Recertificación de participantes anteriores para obtener asistencia adicional:***

Las familias que ya han solicitado o han sido aprobadas para la ayuda de emergencia para el alquiler desde el 1º de mayo del 2020 (participantes anteriores), pueden ser consideradas para ayuda adicional hasta el total del alquiler que deben en o después del 1º de abril del 2020 después de certificar nuevamente su elegibilidad que todavía están teniendo dificultades para pagar el alquiler debido a un impacto COVID-19 y la presentación de la verificación adicional de los ingresos y la documentación de riesgo de falta de vivienda.

[La ayuda *ERA1* está limitada a 12 meses (más 3 meses adicionales si son necesarios para apoyar la estabilidad de la vivienda del hogar, sujeto a la disponibilidad de fondos). La ayuda de *ERA2* está limitada a 18 meses. El total de la ayuda financiera que un hogar elegible puede recibir bajo *ERA2*, cuando se combina con la ayuda financiera bajo *ERA1*, no debe exceder los 18 meses].

Se requerirán formularios adicionales de las familias para volver a verificar sus ingresos y el riesgo de no tener hogar. La familia debe ser elegible actualmente con todos los requisitos actuales del programa previstos en las Directrices del Programa. La familia no tendrá que volver a presentar una nueva solicitud y puede ser re-certificada por separado de la solicitud estándar. La recertificación debe estar documentada antes de que se envíe un pago adicional al propietario o se pague al inquilino. Los pagos directos a los inquilinos incluyen el requisito de que el inquilino pague al propietario en un plazo de 15 días (excluyendo fines de semana y días festivos). El arrendador puede cobrar una cuota por retraso; sin embargo, la falta de pago de la cuota por retraso no es motivo para una retención ilegal.



## Requisitos y normas de la documentación de ocupación

### Hogares elegibles

El término “hogar elegible” significa un hogar de 1 o más individuos que están obligados a pagar el alquiler de una vivienda residencial con una dirección en la Ciudad de Santa Ana.

Para que un inquilino sea considerado un “hogar elegible”, deben cumplirse los tres criterios de elegibilidad siguientes:

1. Los ingresos del hogar son el 80% o menos de los ingresos medios del área; y
2. Ha calificado para el desempleo o ha experimentado una reducción de los ingresos del hogar, ha incurrido en gastos significativos o ha experimentado otras dificultades financieras durante o debido, directa o indirectamente, al brote de la nueva enfermedad por coronavirus (COVID-19); y
3. Uno o más miembros de la unidad familiar pueden demostrar que corren el riesgo de quedarse sin hogar o de sufrir inestabilidad de vivienda, lo que puede incluir un aviso de impago de servicios públicos o de alquiler o un aviso de desalojo, o condiciones de vida inseguras o insalubres.

**Los hogares que se han autodesalojado** o de otra manera han abandonado de manera voluntaria sus unidades de alquiler con una deuda de alquiler pendiente, pueden solicitar y recibir una ayuda para el alquiler relacionada con la unidad anterior. Los hogares de los inquilinos deberán indicar en la solicitud que ya no viven en la unidad para la cual se solicita la ayuda. Los hogares que soliciten asistencia tanto para una unidad actualmente ocupada como para una unidad previamente desocupada deberán identificar claramente cada unidad en su solicitud y deberán presentar una solicitud por separado para cada una.

La financiación de los hogares autodesalojados requiere la participación tanto del inquilino como del casero anterior del inquilino. Los propietarios no podrán recibir los atrasos del alquiler sin un hogar de inquilinos calificados que participe, y los inquilinos no podrán recibir los atrasos del alquiler de una unidad desalojada sin un propietario participante. Los pagos se efectuarán directamente al anterior arrendador del inquilino. Los inquilinos que se hayan autodesalojado podrán recibir el 100% de su alquiler atrasado incurrido entre el 1º de abril del 2020 y el 30 de septiembre del 2021, que se pagará directamente al propietario participante. No se permite el pago de la ayuda prospectiva para las unidades de alquiler anteriores que dejó el inquilino.

**Los hogares que ocupan una unidad de alquiler con subsidio federal** pueden recibir ayuda siempre que los fondos no se apliquen a costos que hayan sido o vayan a ser reembolsados por cualquier otro programa de ayuda federal. Si los ingresos de un hogar elegible se han reducido debido a o durante COVID-19 desde la última verificación de ingresos, el hogar elegible debe solicitar una recertificación provisional de ingresos.

**Los hogares elegibles que viven en viviendas manufacturadas** (e.g., casas móviles) pueden recibir asistencia. Los pagos de alquiler de la vivienda manufacturada y/o de la parcela de terreno que ocupa la vivienda manufacturada son elegibles para ayuda financiera bajo el *ERAP*. Esto incluye viviendas manufacturadas tanto en parcelas unifamiliares como en parques de casas móviles.

**El costo de una habitación de hotel o motel** ocupada por un hogar elegible puede ser cubierto utilizando fondos dentro de la categoría de “otros gastos” relacionados con la vivienda incurridos debido, directa o indirectamente, al brote de COVID-19 siempre que:

- El hogar pueda demostrar que ha sido desplazado temporal o permanentemente de su residencia principal o que no tiene una residencia permanente en otro lugar; y
- El número total de meses de asistencia proporcionada al hogar no supere los 12 meses, más tres meses adicionales si son necesarios para garantizar la estabilidad de la vivienda del hogar) para los hogares asistidos con *ERA1* y no supere los 18 meses con el fondo *ERA2*, aunque en ningún caso ningún hogar debe recibir más de 18 meses de asistencia en total entre ambas fuentes de financiación; y
- Se proporcione la documentación de la estancia en el hotel o motel y se cumplan los requisitos aplicables previstos en el estatuto.

El costo de la estancia en el hotel o motel no incluirá los gastos incidentales al cobro de la habitación. El costo del hotel o motel deberá ser razonable. Si un hogar puede recibir ayuda para el alquiler de estancias en un hotel o motel a través de un programa existente con criterios de elegibilidad más estrictos, dichos programas deberán utilizarse antes de proporcionar una ayuda similar bajo *ERAP*.

#### Arrendamiento o subarrendamiento

Debe ser un residente de la ciudad de Santa Ana con un contrato **de alquiler** o subarriendo (un contrato de alquiler entre un inquilino principal que actúa como arrendador y un inquilino secundario que actúa como arrendatario) con una dirección en la Ciudad. Los hogares asistidos con alquileres impagados de una unidad desocupada requieren la participación del casero para consideración de elegibilidad y el pago directo al casero.

- (l) El contrato de arrendamiento o subarrendamiento debe estar firmado por el solicitante y el arrendador o subarrendador que identifique la unidad donde reside el solicitante y establece la cantidad del pago de renta. Si un hogar no tiene un contrato de arrendamiento firmado, la documentación de residencia puede incluir una prueba del pago de servicios públicos de la unidad residencial, una declaración de un propietario que pueda ser identificado como el dueño verificado o agente de gerencia de la unidad, u otra documentación razonable. En ausencia de un contrato de arrendamiento firmado, la evidencia de la cantidad de un pago de alquiler puede incluir: 1) una declaración escrita firmada por el inquilino y el propietario en la que se indique la dirección de la vivienda, el monto del alquiler mensual, quién es el inquilino y quién es el propietario; 2) extractos bancarios, talones de cheques u otra documentación que establezca razonablemente un patrón de pago del alquiler; 3) una declaración escrita de un propietario que pueda ser verificado como propietario legítimo o agente de gerencia de la unidad; o 4) comprobante de los pagos del inquilino y del saldo adeudado (proporcionado por el propietario/arrendador: libro de alquileres). Una declaración escrita a mano o a máquina, firmada por el inquilino y el propietario, en la que se indique la dirección de la vivienda, el importe del alquiler mensual, quién es el inquilino y quién es el propietario, satisface ambos requisitos para identificar el lugar de residencia del solicitante y el importe del





alquiler. Se prefiere una declaración escrita a mano o a máquina en ausencia de un contrato de alquiler firmado.

- (II) Que 1 o más individuos del hogar han:
  - a. calificado para beneficios de desempleo o
  - b. experimentado una reducción de los ingresos del hogar, han incurrido gastos significativos o han experimentado otras dificultades financieras durante el brote de la nueva enfermedad por coronavirus (COVID-19) o debido a éste, de lo que el solicitante deberá dar fe por escrito.
  
- (i) Que 1 o más individuos dentro del hogar puedan demostrar un riesgo de experimentar falta de hogar o inestabilidad en la vivienda, lo que puede incluir:
  - (I) un aviso de alquiler o servicios públicos vencidos o un aviso de desalojo;
  - (II) declaración escrita de condiciones de vida inseguras o insalubres;
  - (III) declaración escrita de que el hogar está en riesgo de quedarse sin hogar;
  - (IV) declaración escrita de duplicación o triplicación con otros hogares, o
  - (V) un libro de alquileres del propietario que documente la acumulación de atrasos en el alquiler.
  
- (ii) El hogar tiene ingresos que no superan el 80% de los ingresos medios del área para el hogar (*Límites de ingresos de HUD FY 2021*):

Tamaño de la familia	Ingreso máximo del hogar (80% AMI)	Tamaño de la familia	Ingreso máximo del hogar (80% AMI)
1	\$75,300	5	\$116,200
2	\$86,050	6	\$124,800
3	\$96,800	7	\$133,400
4	\$107,550	8	\$142,000

*\*Al revisar las solicitudes de ayuda financiera, la Ciudad dará prioridad a hogares con ingresos inferiores al 50% de los ingresos medios del área.*

Aunque exigimos la identificación de todos los miembros de su hogar, no le preguntaremos sobre su estatus de ciudadanía. Preguntaremos sobre su raza y grupo étnico en la solicitud como parte de los propósitos de recolección de datos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) y del Departamento de Tesorería. Incluso puede ayudar a Santa Ana a obtener más fondos federales y/o estatales para ayudar a nuestros residentes. Su raza o grupo étnico no influye en su elegibilidad para la asistencia de alquiler.

Los hogares que tienen un **subarrendamiento** pueden solicitar y recibir ayuda para el alquiler si cumplen los dos criterios siguientes:

1. Tienen un acuerdo con el inquilino principal que identifica claramente quién es responsable de los gastos del hogar. (Es preferible que este acuerdo sea por escrito y esté firmado por el subarrendador y el subarrendatario).
  
2. Pueden documentar que su parte de la renta está atrasada, o pueden certificar que no pueden hacer los pagos de la renta actual o futura.



El hogar subarrendador deberá indicar en la solicitud que subarrienda su unidad de un inquilino y que no tiene un contrato de arrendamiento directo con el propietario. Los fondos de ayuda aprobados son pagaderos a los hogares arrendatarios. Suponiendo que el hogar es de otra manera elegible, el operador del programa no está obligado a comunicarse con el propietario (en este caso el dueño de la propiedad) para participar en el programa. La ayuda aprobada se pagará a los hogares subarrendatarios al 100%. La duración total de la asistencia permitida sigue siendo coherente con las directrices federales para el uso de los fondos *ERA 1* y *ERA 2*. Los subarrendatarios tienen 15 días desde la recepción de los fondos para realizar el pago al subarrendador. Los subarrendadores que no paguen al arrendador de la propiedad y que den lugar al desalojo del subarrendatario pueden ser declarados infractores de los términos y condiciones del programa y pueden estar sujetos a la recuperación de los fondos y a un posible enjuiciamiento.

### **Coarrendamiento**

Los coarrendatarios que operan como hogares individuales con ingresos, presupuestos y obligaciones no relacionados serán tratados como hogares separados para propósitos de asistencia. Además de cumplir con los criterios de elegibilidad del programa, los hogares de coarrendamiento deberán proporcionar toda la información siguiente:

1. Documentación del tamaño del hogar (p. ej., declaraciones de impuestos, documentación de otros programas de subvención).
2. El acuerdo de co-arrendamiento que identifica claramente quién es responsable de los gastos del hogar. (Es preferible que este acuerdo sea por escrito y esté firmado por todos los Coinquilinos; no tiene que ser de la misma época que el contrato de arrendamiento, pero debe identificar los repartos de gastos domésticos actuales).
3. Documentación de los respectivos retrasos en el pago de alquileres y servicios públicos, y certificación de la respectiva incapacidad para realizar los pagos actuales y futuros de alquileres y servicios públicos.

Un solicitante coarrendatario que pueda documentar ingresos y gastos por separado debe ser tratado como un hogar individual y debe ser calificado en base a los límites de ingresos del hogar documentado sin incluir a los coarrendatarios o sus ingresos en la solicitud.

### **Aval**

Si un solicitante tiene un Aval, pero no forma parte del hogar del Aval, el solicitante puede ser tratado como un hogar independiente sin referencia a los ingresos del Aval. Dichos solicitantes deberán aportar la documentación que respalde su afirmación de que no forman parte del hogar del Aval. Esta documentación puede incluir, entre otros, los elementos siguientes:

1. Declaraciones de impuestos que identifiquen a la familia del solicitante como separada de la familia del Aval (el solicitante no debe ser declarado como dependiente en la declaración de impuestos del Aval), o
2. El hogar del solicitante participa en un programa de asistencia pública que verifica la elegibilidad a través de los ingresos del hogar; como *CalFresh* o *WIC*, o



3. Declaración jurada del hogar del solicitante indicando que el Aval es una persona externa que ha aceptado asumir la responsabilidad del alquiler y no forma parte del hogar inmediato del solicitante.

Un solicitante podrá recibir la ayuda si (i) puede demostrar que no tiene una relación familiar con su Aval; y (ii) cumple los criterios del programa en cuanto a ingresos por tamaño de la familia.

#### Documentación de los atrasos en el alquiler

Las solicitudes de ayuda por atraso en el pago del alquiler deben corresponder al monto de la deuda de alquiler que aún está pendiente después de ajustarlo por cualquier pago parcial anterior realizado por el inquilino u otra entidad que actúe en nombre del inquilino. Las solicitudes de ayuda para el alquiler deben identificar el alquiler adeudado por periodo (e. g., mensual). El monto del alquiler adeudado y la deuda de alquiler acumulada por el hogar elegible durante el período elegible puede demostrarse utilizando numerosos documentos, entre los que se incluyen los siguientes:

1. Monto del alquiler
  - a. Un contrato de arrendamiento vigente, firmado por el solicitante y el arrendador o subarrendador, en el que se identifique la unidad en la que reside el solicitante y se establezca el monto del pago del alquiler
  - b. Otro contrato de alquiler (e. g., contrato de mes a mes, contrato de co-arrendamiento)
  - c. En ausencia de un contrato de arrendamiento firmado, pruebas de los pagos anteriores del alquiler y de los montos (e.g., extractos bancarios, talones de cheques u otra documentación que establezca razonablemente un patrón de pago de la renta por una cantidad determinada)
  - d. Declaración escrita del propietario
  - e. Declaración del inquilino sobre el impago de la renta y el monto de la renta mensual
2. Alquileres adeudados
  - a. Carta firmada u otra notificación del propietario en la que se indique el período de tiempo, el monto del alquiler previsto, el alquiler real recibido y el monto total del alquiler adeudado
  - b. Contrato de arrendamiento firmado por el hogar elegible y el arrendador o la persona designada
  - c. Declaración/carta del alquiler adeudado por el arrendador o la empresa de gestión
  - d. Aviso de 3 días, aviso de pagar el alquiler o desalojar, u otro aviso de impago del alquiler (deberá incluir el monto del alquiler adeudado)
  - e. Lista de alquileres
  - f. Otro intento formal de recolección de rentas o de notificación de rentas adeudadas a los inquilinos

NOTA: Aunque la solicitud del inquilino debe contener campos para capturar el alquiler adeudado mensualmente, el propietario puede mostrar diferentes cantidades mensuales adeudadas debido al método de contabilidad utilizado (por ejemplo, cómo se aplican los



pagos parciales al alquiler atrasado y al actual). En estos casos, la Ciudad ha establecido métodos para verificar que el total de la ayuda solicitada para los alquileres atrasados coincida con el total de los alquileres adeudados indicados o confirmados por el arrendador.

### Requisitos y normas de documentación de ingresos

Definición de ingresos: Con respecto a cada hogar que solicite asistencia, la Ciudad utiliza la definición de “ingresos anuales” del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) en 24 CFR 5.609. La Ciudad determinará la elegibilidad de los ingresos sobre la base de (i) los ingresos totales del hogar para el año calendario 2020, o (ii) la confirmación suficiente de los ingresos mensuales del hogar en el momento de la solicitud.

Si la Ciudad utiliza los ingresos mensuales de un hogar para determinar la elegibilidad, la Ciudad revisará la información de ingresos mensuales proporcionada en el momento de la solicitud y extrapolará a un período de 12 meses para determinar si los ingresos del hogar superan el 80% de los ingresos medios del área. Por ejemplo, si el solicitante proporciona información sobre los ingresos de dos meses, la Ciudad los multiplicará por seis para determinar la cantidad anual. Si un hogar califica sobre la base de los ingresos mensuales, la elegibilidad de ingresos debe ser re-determinado cada tres meses mientras dure la asistencia.

Documentación para la determinación de los ingresos: La Ciudad tendrá una base razonable según las circunstancias para determinar los ingresos. La Ciudad generalmente requerirá una declaración escrita del solicitante en cuanto a los ingresos del hogar y también la documentación disponible para el solicitante para apoyar la determinación de los ingresos, tales como recibos de pago, W-2s u otras declaraciones de salarios, declaraciones de impuestos, extractos bancarios que demuestren los ingresos regulares, o una declaración de un empleador. En circunstancias limitadas, la Ciudad puede basarse en una declaración escrita del solicitante sin necesidad de documentación adicional sobre los ingresos del hogar, como se describe a continuación.

Elegibilidad categórica: Si se ha verificado que los ingresos del hogar de un solicitante son iguales o inferiores al 80 por ciento de los ingresos medios del área en relación con otro programa de asistencia del gobierno local, estatal o federal, la Ciudad se basará en una carta de determinación de la agencia gubernamental que verificó los ingresos del hogar del solicitante, siempre que la determinación para dicho programa se haya realizado el 1º de enero del 2020 o después.

Declaración escrita sin más documentación: En la medida en que los ingresos de un hogar, o una parte de los mismos, no sean verificables debido al impacto del COVID-19 (por ejemplo, porque un lugar de trabajo ha cerrado) o hayan sido recibidos en efectivo, o si el hogar no tiene ingresos que califiquen, la Ciudad puede aceptar una declaración por



escrito del solicitante sobre los ingresos del hogar. En los casos apropiados, la Ciudad puede basarse en una declaración de un trabajador social con conocimiento de las circunstancias de un hogar de *The Salvation Army*, *Latino Health Access*, *Families Forward*, *Families Together of Orange County*, *South County Outreach* o *Community Action Partnership of Orange County* para certificar que los ingresos del hogar del solicitante califican para la asistencia.

Representación de hechos específicos: La Ciudad también puede basarse en una declaración escrita del solicitante en cuanto a los ingresos del hogar si el concesionario también utiliza cualquier aproximación razonable de los ingresos del hogar, como basarse en los datos relativos a los ingresos medios en el área geográfica del hogar. La Ciudad utilizará los ingresos medios del vecindario en el que vive el inquilino, verificados por un mapa proporcionado por *PolicyMap*. El “área geográfica del hogar” o “vecindario” se define como el bloque censal del hogar. Los ingresos medios serán los ingresos medios obtenidos por persona en la zona del bloque censal en un año determinado, también conocidos como ingresos per cápita. Se calcula dividiendo los ingresos totales del área entre su población total.

### Seguimiento y notificación de la duplicación de beneficios

Una duplicación de beneficios ocurre cuando un hogar recibe asistencia en exceso de la necesidad documentada. La Ciudad se asegurará de que cualquier asistencia de alquiler proporcionada a un hogar elegible no duplique ninguna otra asistencia de alquiler proporcionada a dicho hogar, incluida la asistencia proporcionada con fondos de la Ley CARES, fondos de derechos, fondos del HUD y otros fondos estatales y federales.

Un hogar elegible que ocupe una propiedad residencial o de uso mixto subvencionada por el gobierno federal puede recibir ayuda, siempre que los fondos no se apliquen a costos que hayan sido o vayan a ser reembolsados bajo cualquier otra ayuda federal. Si un hogar que reúne los requisitos recibe una subvención federal mensual (e.g., un vale de elección de vivienda, vivienda pública o asistencia para el alquiler basada en el proyecto) y el alquiler del inquilino se ajusta de acuerdo con los cambios en los ingresos, el hogar puede recibir asistencia para la parte del alquiler o los servicios públicos que no esté subvencionada.

De acuerdo con la sección 501(k)(3)(B) de la Subdivisión N de la Ley y 2 CFR 200.403, al proporcionar asistencia, la Ciudad revisará los ingresos del hogar y las fuentes de asistencia para confirmar que la asistencia no duplica ninguna otra asistencia, incluida la asistencia federal, estatal o local proporcionada para los mismos costos. La Ciudad se basará en una declaración del solicitante sobre la no duplicación con otras ayudas gubernamentales al proporcionar asistencia a un hogar.





1. Todos los solicitantes de la tercera fase del programa *CARES* para Inquilinos deben rellenar y firmar el formulario de análisis de duplicación de beneficios.
2. El Estado de California administró anteriormente un Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia (*ERA*) en la Ciudad de Santa Ana.
  - a. Si el casero de un residente solicitó el Programa *ERA* del Estado y su unidad de alquiler se incluyó en la solicitud del casero, el residente no es elegible para el Programa *CARES* para Inquilinos
3. Proceso del personal de la Ciudad para eliminar las solicitudes duplicadas en el sistema *Neighborly*.
  - a. En el caso de solicitudes con la misma dirección o con el mismo nombre y apellido del solicitante, la Ciudad aceptará sólo una solicitud presentada y rechazará la solicitud duplicada.
  - b. En el caso de solicitudes con la misma dirección, pero con un nombre y apellido diferentes, la Ciudad revisará la solicitud para determinar si hay una preponderancia de pruebas de que la solicitud es un duplicado, revisando los nombres que figuran como miembros del hogar, tamaño del hogar, información del propietario y cualquier variación del nombre o dirección postal.
  - c. Las solicitudes duplicadas serán rechazadas sin ninguna notificación al solicitante, salvo un “cambio de estado” en el sistema de *Neighborly* a “Retirado” con la palabra “duplicado” anotada en los detalles del estado.
4. Los subreceptores sin fines de lucro revisarán cada solicitud identificada por la Ciudad como elegible para su revisión y coleccionarán la documentación de apoyo para el Formulario de Análisis de Duplicación de Beneficios para determinar que no habrá una duplicación de beneficios si se aprueba la ayuda para el alquiler.
5. Las solicitudes aprobadas que se envíen a *United Way* para el pago al propietario serán rechazadas por el Programa *OC Assist* si son un duplicado de una solicitud que ya ha sido introducida en la base de datos de *OC Assist*.
6. *United Way* exige un acuerdo de participación-pago al propietario que certifique que el pago aceptado no duplica ninguna otra ayuda.

Solicitudes con domicilios fuera de Santa Ana:

- Las solicitudes de los residentes que viven fuera de la Ciudad de Santa Ana serán rechazadas sin ninguna notificación al solicitante que no sea un “cambio de estado” en el Sistema de *Neighborly* a “Rechazado” con la declaración “Fuera del área” anotada en los detalles del estado.

Recibir beneficios de desempleo o un cheque de estímulo no hace que un hogar no sea elegible.

Si el inquilino vuelve a ser certificado como elegible después de este proceso de recertificación, *United Way of Orange County* enviará un cheque al propietario con una carta que indica que el pago debe ser devuelto a *United Way* si hay una duplicación de beneficios para un mes que ya ha sido pagado por el Programa *CARES* para Inquilinos o el Programa de Asistencia de Emergencia para la Renta del Estado de California.



## Políticas y procedimientos de prevención de fraude y desinformación

La Ciudad de Santa Ana dispone de suficientes protecciones contra el fraude para evitar el uso indebido y mitigar el riesgo. Se toman todas las precauciones razonables para identificar las reclamaciones fraudulentas. La Ciudad mantiene una copia de cada notificación, así como un comprobante de entrega, para mantener un registro y prevenir el fraude.

Todas las solicitudes de ayuda para el alquiler se introducen en un programa, el sistema *Neighborly*, y se realizan informes regularmente para identificar cualquier duplicación de nombres o direcciones de los solicitantes. El personal de la Ciudad y cada uno de nuestros socios sin fines de lucro que administran el programa tienen acceso a todas las solicitudes en el sistema *Neighborly*.

Las organizaciones sin fines de lucro asociadas a la Ciudad llevan a cabo la revisión de las solicitudes y validación de los datos, verificación de los solicitantes y control de duplicaciones. Los formularios de solicitud y requisitos de documentación se evalúan cuidadosamente para detectar los riesgos de fraude y se imparte formación a todos los revisores de solicitudes para identificar y discutir las posibles señales de alarma, de modo que los revisores puedan tomar las medidas adecuadas. El personal de la Ciudad y los revisores de las organizaciones sin fines de lucro se reúnen una vez a la semana para discutir las actualizaciones del programa y los casos singulares. Los formularios de solicitud indican claramente que el fraude será perseguido con todo el peso de la ley.

Los hogares que confirmen que no tienen ninguna fuente de ingresos pueden rellenar una declaración bajo pena de perjurio, en la que certifiquen que no tienen ingresos o que no pueden aportar documentación sobre los mismos. No se exigirá documentación adicional a los solicitantes a menos que existan indicadores de fraude en relación con la solicitud.

Los hogares asistidos con alquileres impagados de una unidad desocupada requieren la participación del propietario para considerar su elegibilidad y el pago directo al propietario.

## Documentación de pagos

Tanto los hogares como los propietarios elegibles serán notificados de todos los pagos de ayuda al alquiler. La notificación identificará la unidad de vivienda específica y el hogar elegible, el importe total de la ayuda al alquiler, el período de tiempo para el que se proporciona el pago y la fecha en que el pago fue desembolsado por *United Way*. La notificación también incluirá un número de cheque o de transacción para ayudar al arrendador elegible a cotejar y rastrear los recibos y la asistencia para los hogares elegibles.



*United Way* conservará una copia de cada notificación, así como el comprobante de entrega, con el fin de mantener un registro y prevenir el fraude.

### Políticas y procedimientos para la recuperación de pagos ilegítimos

Para evitar pagos ilegítimos, todos los archivos de pago se revisan dos veces: una por el personal de *United Way* y otra por el personal de la Ciudad antes de aprobar el pago cada semana. Esta revisión incluye la comprobación de que los pagos no son duplicados dentro de los tipos de pago (por ejemplo, *ACH* o cheque), y no son duplicados entre los dos tipos de pago, como el mismo pago enviado como cheque y como pago *ACH*. Si los pagos se identifican como ilegítimos, *United Way* se comunica directamente con el arrendador elegible por correo electrónico y/o teléfono, supervisa la devolución del cheque y realiza el seguimiento necesario.

### Políticas y procedimientos de no discriminación

El cumplimiento de ciertas leyes federales se requiere de todos los receptores de fondos federales e incluyen la Ley de Derechos Civiles de 1964; la Ley de Vivienda Justa; el Título VIII-IX de la Ley de Derechos Civiles de 1968; la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973; la Ley de Discriminación por Edad de 1975; y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, con sus enmiendas. La Ciudad de Santa Ana cumplirá con los requisitos administrativos y de información establecidos en la Ley. Además, la Ciudad no agregará requisitos al programa *CARES* para Inquilinos que disuadan o impidan el acceso, tales como:

1. Requisitos que, intencionadamente o no, den lugar a la discriminación de clases protegidas
2. Requisitos de condición de residente legal
3. Requisitos que condicionen el acceso a la documentación de la licencia de conducir, contratos de arrendamiento formales o ciudadanía
4. Requerir información innecesaria, como información de identificación personal del hogar del inquilino que no sea la mínima necesaria para validar la solicitud y evitar el fraude
5. Cuentas requeridas en una institución financiera específica u otros socios financieros para recibir fondos
6. Otros requisitos de documentación relacionados que el *HCD* considere que podrían inhibir la participación del propietario o del hogar en el programa

### Servicios de estabilización de la vivienda

Hasta el 10% de los fondos de ayuda para el alquiler pueden utilizarse para proporcionar servicios de estabilización de la vivienda. Los servicios de estabilización pueden incluir gestión de casos, apoyo legal para evitar el desalojo, servicios de mediación entre inquilinos y propietarios, asesoramiento en materia de vivienda, colocación de viviendas, navegadores/



promotores de vivienda que ayuden a los hogares a acceder a los fondos del *ERAP*, servicios relacionados con la vivienda para los supervivientes de abuso doméstico o de trata de personas, y servicios especializados para personas mayores o con discapacidades. Estos servicios serán prestados por las organizaciones asociadas sin fines de lucro que administran el programa *CARES* para Inquilinos.

### Costos administrativos máximos permitidos

Para *ERA1*, la Ley de Asignaciones Consolidadas, 2021 establece que no más del 10 por ciento de la cantidad pagada directamente de la Tesorería de los Estados Unidos a una Jurisdicción Grande bajo este programa puede ser utilizado para los costos administrativos atribuibles a la prestación de asistencia financiera y servicios de estabilidad de la vivienda a los Hogares Elegibles. Las Jurisdicciones Grandes pueden utilizar hasta el 8.5 por ciento de los fondos de *ERA1* proporcionados a través del Subsidio Estatal en Bloque para los costos administrativos.

Para *ERA2*, la Ley del Plan de Rescate Americano de 2021 establece que no más del 15 por ciento de la cantidad pagada directamente por la Tesorería de los Estados Unidos a una Jurisdicción Grande puede ser utilizada para costos administrativos. Las Jurisdicciones Grandes pueden utilizar hasta el 13.5 por ciento de los fondos de *ERA2* proporcionados a través del Subsidio Estatal en Bloque para los costos administrativos. Entre los ejemplos de costos administrativos directos e indirectos se incluyen:

1. Promoción y alcance del programa
2. Administración del programa (tanto el tiempo del personal de la jurisdicción como los costos de los proveedores de servicios de terceros)
3. Costos de adquisición y/o suscripción de equipos y/o servicios tecnológicos para apoyar los informes requeridos y el seguimiento de las actividades

### Requisitos de información

La Ciudad de Santa Ana cumplirá con los requisitos de información establecidos en las Leyes, AB 832, y la guía interpretativa y las directrices emitidas por la Tesorería de los Estados Unidos y el *HCD*, respectivamente.

La Tesorería de los Estados Unidos exige la presentación de informes trimestrales. Los informes de actividad de la subvención en bloque se presentarán al *HCD* con una frecuencia no inferior a la trimestral, en consonancia con el calendario de presentación de informes de la Tesorería de los Estados Unidos. Los informes de la subvención en bloque deberán presentarse cinco (5) días hábiles después del cierre del trimestre, y se presentarán en una forma que sea aceptable para el *HCD*.



Como mínimo, para garantizar que la Tesorería de los Estados Unidos pueda cumplir con sus requisitos de información trimestral en virtud de la Sección 501(g) de la División N de la Ley y con sus responsabilidades continuas de control y supervisión, la Ciudad deberá recopilar y mantener registros sobre todo lo siguiente:

1. Dirección de la unidad de alquiler.
2. Para los propietarios, el nombre, dirección y número de Seguro Social, número de identificación fiscal o número *DUNS*.
3. Monto y porcentaje del alquiler mensual cubierto por la ayuda del *ERAP*.
4. Cantidad total de cada tipo de ayuda proporcionada a cada hogar (e.g., alquiler, alquiler no pagado y otros gastos relacionados con la vivienda incurridos debido directa o indirectamente al brote de COVID-19).
5. Monto de la renta adeudada para cada hogar.
6. Cantidad de meses de pagos de alquiler para los que se proporciona la ayuda del *ERAP*.

## Proceso de apelación

Los solicitantes (inquilinos o propietarios) pueden impugnar cualquier determinación o denegación basada en la política o los cálculos del programa. Sin embargo, un solicitante no puede impugnar la aplicación de la ley y los requisitos federales. Los solicitantes pueden presentar una apelación, por ejemplo, si creen que hay un error en las determinaciones de elegibilidad del programa.

El proceso de apelación de las decisiones de la Ciudad por parte de los solicitantes se denomina “revisión informal”. Las revisiones informales se ofrecen a los solicitantes del programa *CARES* para Inquilinos. Un solicitante es alguien que ha solicitado el programa (ha presentado una solicitud) o se ha vuelto a certificar para el programa, pero no ha sido aprobado para la asistencia.

### **Decisiones sujetas a revisión informal**

La Ciudad debe dar al solicitante la oportunidad de una revisión informal de la decisión de denegación de ayuda. La Ciudad sólo ofrecerá una revisión informal a los solicitantes a los que se les deniegue la ayuda. Se puede presentar una apelación por cada denegación.

### **Aviso al solicitante**

La Ciudad debe avisar rápidamente al solicitante de la decisión de denegación de la ayuda. El aviso debe contener una breve declaración de los motivos de la decisión, y también debe indicar que el solicitante puede solicitar una revisión informal de la decisión. El aviso debe describir cómo obtener la revisión informal.

### **Cómo programar una revisión informal**

La solicitud de revisión informal debe hacerse por escrito y entregarse a la Ciudad en persona o por correo de primera clase, antes del cierre del día hábil, a más tardar 14 días después de la fecha de la notificación de denegación de la ayuda. La Ciudad programará y enviará una notificación por escrito de la revisión informal dentro de 14 días luego de la solicitud de la familia.





## Diseño del programa y coordinación judicial

La implementación del programa CARES para Inquilinos está diseñada para cumplir con las normas mínimas de AB 832, como se detalla en estas directrices del programa, para que los inquilinos elegibles aprovechen al máximo las protecciones contra el desalojo, independientemente de la tramitación de la asistencia financiera a través del programa.

AB 832 prohíbe que un tribunal emita una citación en una demanda de retención ilegal que busca la posesión de un inmueble residencial basado en la falta de pago de la deuda de alquiler que se acumuló debido a dificultades por COVID-19 a menos que el demandante también presente una declaración bajo pena de perjurio, que el demandante trató de obtener ayuda para el alquiler de conformidad con un programa como CARES de Santa Ana para Inquilinos y fue denegado. Si la solicitud ha sido denegada, la razón de la denegación se proporcionará por escrito, y será cualquiera de las siguientes:

1. El inquilino no es elegible para la ayuda de alquiler del gobierno.
2. El programa gubernamental de ayuda para el alquiler ya no tiene fondos suficientes para aprobar la solicitud.
3. La solicitud permaneció incompleta 15 días, excluyendo sábados, domingos y otros días festivos judiciales, después de su presentación inicial debido a que el inquilino no proporcionó la información requerida. Una denegación según esta cláusula no prohíbe ni modifica de otro modo la capacidad de un hogar de inquilinos que reúna los requisitos para recibir asistencia conforme al programa CARES para Inquilinos.

Como lo requiere AB 832, la Ciudad de Santa Ana ofrece a los inquilinos, propietarios, representantes legales y al Tribunal del Condado de Orange la posibilidad de verificar el estatus de una solicitud de ayuda para el alquiler y recibir una copia de la decisión final de una solicitud comunicándose con la Ciudad. Los detalles están disponibles aquí: [www.santa-ana.org/rental-assistance](http://www.santa-ana.org/rental-assistance) o puede llamar al 714-667-2214 o enviar un correo electrónico a [ERA@santa-ana.org](mailto:ERA@santa-ana.org).

## Requisitos de solicitud

Tanto los inquilinos como los propietarios (con el consentimiento del inquilino) pueden solicitar ayuda bajo el programa ERAP (CARES para Inquilinos), pero los criterios de elegibilidad están vinculados al hogar del inquilino.

Las solicitudes para el Programa CARES para Inquilinos están disponibles en nuestra página web, en persona o pueden solicitarse directamente de *The Salvation Army*, *Latino Health Access*, *Families Forward*, *Families Together of Orange County*, *South County Outreach* o *Community Action Partnership of Orange County*. También se le puede enviar una solicitud por correo postal con franqueo pagado.

Los documentos siguientes son necesarios al momento de presentar el paquete de solicitud completo:



- Una identificación válida con foto para cada miembro adulto de la familia (si no se cuenta con una identificación con foto, la Ciudad considerará otras formas de identificación verificable como una forma de identificación emitida por el gobierno o una tarjeta de identificación de empleo del empleador del solicitante)
- Nombre del arrendador/administrador de la propiedad e información de contacto, incluidos el número de teléfono, correo electrónico y/o número de fax
- Copia de su contrato de arrendamiento o subarrendamiento.
  - El contrato de arrendamiento o subarrendamiento debe ser un contrato de arrendamiento firmado por el solicitante y el arrendador o subarrendador que identifique la unidad en la que reside el solicitante (o en la que residía anteriormente si el hogar está recibiendo ayuda por alquileres impagados de una unidad desocupada) y establezca el monto del pago del alquiler. Los hogares asistidos con alquileres impagados de una unidad desocupada requieren la participación del propietario para considerar la elegibilidad y el pago directo al propietario. Si un hogar no tiene un contrato de arrendamiento firmado, la documentación de la residencia puede incluir pruebas del pago de los servicios públicos de la unidad residencial, una declaración de un propietario que pueda ser identificado como el propietario verificado, agente de gerencia o subarrendador de la unidad, u otra documentación razonable. En ausencia de un contrato de arrendamiento firmado, la evidencia del monto de un pago de alquiler puede incluir 1) una declaración escrita firmada por el inquilino y el propietario en la que se indique la dirección de la unidad residencial, el monto del alquiler mensual, quién es el inquilino y quién es el propietario; 2) extractos bancarios, talones de cheques u otra documentación que establezca razonablemente un patrón de pago del alquiler; 3) una declaración escrita de un propietario que pueda verificarse como propietario legítimo, agente de gerencia o subarrendador de la unidad; o 4) una prueba de los pagos del inquilino y el saldo adeudado (proporcionada por el propietario/arrendador: libro de alquileres). Una declaración escrita a mano o a máquina, firmada por el inquilino y el propietario, en la que se indique la dirección de la vivienda, el monto del alquiler mensual, quién es el inquilino y quién es el propietario, satisface los dos requisitos de identificar el lugar de residencia del solicitante y el monto del alquiler. Se prefiere una declaración escrita a mano o a máquina en ausencia de un contrato de alquiler firmado.
- Copia de la declaración al arrendador en la que se verifica su incapacidad para pagar el alquiler.
  - Para solicitar la ayuda, DEBE notificar al propietario su incapacidad para pagar el alquiler debido a una dificultad relacionada con COVID-19. La Ciudad recomienda utilizar el formulario de Declaración de dificultades financieras relacionadas con COVID-19 del Estado de California. Esta carta es la documentación que la Ciudad solicita para demostrar que el inquilino no puede pagar el alquiler debido a una razón relacionada con COVID-19. (Si tiene alguna inquietud de enviar una carta o declaración



a su arrendador, puede dirigir la carta a la Ciudad.) Puede encontrar una copia de la Declaración de dificultades financieras relacionadas con COVID-19 en línea o puede solicitar una copia impresa a la Ciudad o a uno de nuestros socios sin fines de lucro participantes. El formulario en línea está aquí: <https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html>.

- **Verificación de ingresos:**

- Una declaración por escrito del solicitante sobre los ingresos de la familia **y** también la documentación de la que disponga el solicitante para respaldar la determinación de los ingresos, como talones de pago, W-2 u otras declaraciones de salarios, declaraciones de impuestos, extractos bancarios que demuestren los ingresos regulares o una declaración de un empleador. En circunstancias limitadas, la Ciudad puede basarse en una declaración escrita del solicitante sin necesidad de documentación adicional sobre los ingresos del hogar, como se describe a continuación.
- Si se ha verificado que los ingresos del hogar de un solicitante son iguales o inferiores al 80 por ciento de los ingresos medios del área en relación con otro programa de asistencia del gobierno local, estatal o federal, la Ciudad se basará en una carta de determinación de la agencia gubernamental que verificó los ingresos del hogar del solicitante, siempre que la determinación para dicho programa se haya realizado el 1º de enero del 2020 o después.
- En la medida en que los ingresos de un hogar, o una parte de éstos, no sean verificables debido al impacto de COVID-19 (por ejemplo, porque un lugar de trabajo ha cerrado) o hayan sido recibidos en efectivo, o si el hogar no tiene ingresos que califiquen, la Ciudad puede aceptar una declaración por escrito del solicitante con respecto a los ingresos del hogar. En los casos adecuados, la Ciudad puede basarse en una declaración de un asistente social con conocimiento de las circunstancias de la familia de *The Salvation Army*, *Latino Health Access*, *Families Forward*, *Families Together of Orange County*, *South County Outreach* o *Community Action Partnership of Orange County* para certificar que los ingresos del hogar de un solicitante califican para la asistencia.
- **Documentación que demuestre el riesgo de quedarse sin hogar o la inestabilidad de la vivienda**, que puede incluir: 1) un aviso de alquiler o de servicios públicos vencidos o un aviso de desalojo; 2) una declaración escrita de condiciones de vida inseguras o insalubres; 3) una declaración escrita de que el hogar corre el riesgo de quedarse sin hogar; 4) una declaración escrita de que se duplica o triplica con otros hogares, o 5) un libro de rentas del propietario que documente una acumulación de atrasos en el alquiler.



La Ciudad será flexible en cuanto a la forma concreta de la documentación requerida, incluso permitiendo fotocopias o fotografías digitales de documentos, correos electrónicos o declaraciones de empleadores, propietarios, trabajadores sociales u otras personas con conocimiento de las circunstancias del hogar. La Ciudad exige que todas las solicitudes de ayuda incluyan una declaración del solicitante de que toda la información incluida es correcta y completa.

### ***Pagos de alquileres futuros***

Los solicitantes que pidan asistencia para pagos prospectivos deberán recertificar cada tres meses proporcionando información actualizada sobre los ingresos, tamaño del hogar, costos de alquiler y servicios públicos, etc. a la organización sin fines de lucro que aprobó previamente su solicitud de CARES para Inquilinos. La Ciudad puede aprobar y pagar la asistencia actual y prospectiva por hasta tres meses a la vez. Los pagos de renta prospectivos para meses adicionales están sujetos a la disponibilidad de fondos y se basan en una solicitud recertificada para asistencia adicional.

Los hogares que tengan acceso a Internet, incluidas computadoras, teléfonos inteligentes o tabletas, pueden rellenar ellos mismos la solicitud en línea. Se requiere una dirección de correo electrónico para registrarse. El solicitante debe tener acceso a su correo electrónico para verificar el registro. La solicitud está disponible en inglés, español y vietnamita.

Los solicitantes podrán ver el estatus de su solicitud al entrar en línea y acceder a su cuenta en <https://portal.neighborlysoftware.com/santaanaca/participant/Login>. Deberá iniciar la sesión con el nombre de usuario y la contraseña que utilizó para llenar su solicitud. Si tiene problemas para iniciar la sesión, comuníquese con una de las organizaciones indicadas a continuación.

- *The Salvation Army* puede brindar asistencia en inglés y español. Comuníquese con Stephen Langlois al (714) 384-0481 o [sna.cares@usw.salvationarmy.org](mailto:sna.cares@usw.salvationarmy.org).
- *Latino Health Access* puede brindar asistencia en inglés y español. Comuníquese con Ana Charco o Laura Pantoja al (657) 229-5450 o [LHARent@latinohealthaccess.org](mailto:LHARent@latinohealthaccess.org).
- *Families Forward* puede brindar asistencia en inglés y español. Comuníquese con Rosana Gómez-Salcedo al (949) 552-2727 o [santaana@families-forward.org](mailto:santaana@families-forward.org).
- *Families Together of Orange County* puede brindar asistencia en inglés, español, farsi y mandarín. Comuníquese con Nancy Cerda al (714) 665-9890 Ext.: 413 o [era@familiestogetheroc.org](mailto:era@familiestogetheroc.org).
- *South County Outreach* puede brindar asistencia en inglés, español y vietnamita. Llame al (949) 380-8144 o [ERA@sco-oc.org](mailto:ERA@sco-oc.org)
- *Community Action Partnership of Orange County* puede brindar asistencia en inglés y español. Comuníquese con María Rosas al (714) 404-7041 o [mrosas@capoc.org](mailto:mrosas@capoc.org)



## Notificación de la solicitud

Se le notificará durante todo el proceso de solicitud. El sistema *Neighborly* le enviará automáticamente una notificación cuando envíe su solicitud. Una vez que su solicitud haya sido asignada a una organización sin fines de lucro, esa organización se comunicará con usted y le informará si se requieren documentos adicionales. La organización sin fines de lucro se comunicará con su arrendador para confirmar cualquier atraso en el pago del alquiler. Si es aprobado y seleccionado para recibir la ayuda para el alquiler, usted y su casero recibirán una notificación por correo electrónico de que su solicitud ha sido seleccionada y se le concederá el pago de la ayuda para el alquiler que se pagará directamente a su casero.

## Cierre

Los elementos de cierre se detallan en el acuerdo estándar e incluyen informes finales, como el informe final de actividades y el informe financiero final, aceptables en forma y fondo para el *HCD*.

La Ciudad cumple con las regulaciones federales que requieren que los registros financieros, documentos de apoyo y registros estadísticos se conserven por un período de cinco (5) años desde la fecha de presentación del informe final de gastos. Consulte el Manual de Cierre para obtener detalles sobre los requisitos de cierre del Programa.

**¿Todavía tiene preguntas?** Consulte las preguntas frecuentes en nuestro sitio web en [www.santa-ana.org/cares-for-tenants](http://www.santa-ana.org/cares-for-tenants)