

TDHCA.

2021-04-22.

1:45 a 3:30 p. m.

*****;DESCARGO DE RESPONSABILIDAD!*****

LO QUE SIGUE ES UN BORRADOR DE TRADUCCIÓN SIN EDITAR DEL ARCHIVO DE SALIDA DEL PROVEEDOR DE TRADUCCIÓN EN TIEMPO REAL DE ACCESO A LA COMUNICACIÓN (CART, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS). ESTA TRANSCRIPCIÓN NO ES LITERAL Y NO HA SIDO SOMETIDA A CORRECCIÓN DE ESTILO. NO ES UN DOCUMENTO JURÍDICO.

ES POSIBLE QUE ESTE ARCHIVO CONTENGA ERRORES.

ESTA TRANSCRIPCIÓN NO SE PUEDE COPIAR NI DIFUNDIR A NADIE, A MENOS QUE SE OBTENGA EL PERMISO DE LA PARTE CONTRATANTE.

ES POSIBLE QUE PARTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO SEA PRODUCTO DEL TRABAJO DE LOS EXPOSITORES Y/O DE CONVERSACIONES PRIVADAS ENTRE LOS PARTICIPANTES. LA PARTE CONTRATANTE ASUME TODA LA RESPONSABILIDAD DE OBTENER PERMISO PARA LA DIFUSIÓN DE ESTA TRANSCRIPCIÓN Y EXIME DE RESPONSABILIDAD A TEXAS CLOSED CAPTIONING, LCC POR CUALQUIER ERROR EN LA TRANSCRIPCIÓN Y DE CUALQUIER DIVULGACIÓN DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ELLA.

*****;DESCARGO DE RESPONSABILIDAD!*****

>> La transmisión está comenzando ahora. Todos los participantes están en modo de solo escucha.

>> *Nathan Darus*: Buenas tardes a todos.

Mi nombre es Nathan Darus, del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas. Vamos a empezar a eso de las 2:05, así que mientras esperamos a que la gente se conecte y resuelva cualquier problema técnico que pueda haber, pondremos aquí un breve sondeo. Si pueden, respondan las preguntas lo mejor que puedan. Pero antes de hacerlo, quiero hacer una pequeña aclaración. Hoy vamos a utilizar GoToWebinar. Y responderemos a las preguntas probablemente al final del seminario web. Si tienen preguntas, escribanlas en el buzón de preguntas en la plataforma de GoToWebinar. Además, para verificar que tienen la mejor calidad de audio posible, pueden abrir la pestaña de audio y utilizar la opción de comprobación de sonido.

Entonces, como dije, comenzaremos alrededor de las 2:05, pondré el sondeo y nos veremos en unos minutos.

>> *Cate Tracz*: Bien, buenas tardes a todos. Bienvenidos todos y gracias por acompañarnos en el próximo tema del TDHCA en nuestra serie de vivienda justa. Hoy vamos a hablar sobre la Ley de Violencia contra la Mujer, o ley VAWA, y cómo se aplica a los programas del TDHCA. Un breve descargo de responsabilidad antes de comenzar. El TDHCA es un receptor de subvenciones de vivienda justa del HUD para actividades e iniciativas de formación y extensión comunitaria. La presentación de hoy se ha desarrollado con el apoyo de esta subvención, por lo que, como un rápido descargo de responsabilidad, el contenido que se presenta hoy no representa necesariamente las opiniones del HUD. Antes de empezar, tengo que hacer algunos recordatorios administrativos. Todos los materiales y una grabación de este seminario web estarán disponibles en el sitio web del TDHCA. Si tienen alguna pregunta, introdúzcanla en el buzón de preguntas. Si vemos que llegan preguntas sobre un determinado tema, intentaremos responderlas sobre la marcha. Sin embargo, intentaremos responder a la mayor parte de las preguntas al final del seminario web. Así que, de nuevo, por favor, introdúzcanlas en el buzón de preguntas del panel de GoToWebinar. La capacitación presentada hoy es solo informativa. No vamos a realizar una prueba ni a emitir certificados al final de este seminario web. Esto es solo para fines informativos como parte de nuestra celebración en Texas en abril. Así que si tienen la intención de cumplir con los requisitos de nuestra documentación de cierre posterior a la fianza o la prueba del 10 %, los requisitos de capacitación, este no es el seminario web para ustedes. Una vez más, este solo tiene fines informativos y no entregaremos certificados al final. Entonces, empecemos. Soy Cate Tracz, gerente del Equipo de Vivienda Justa en el TDHCA. Para nuestra presentación, hoy me acompaña Nathan Darus. Nos alternamos con la explicación del material. Así que voy a empezar, y luego Nathan se unirá a nosotros un poco más tarde. Nathan es nuestro especialista en vivienda justa en el Departamento. Si se comunicaron con nosotros para recibir capacitación o asistencia técnica, o para que les ayudemos a elaborar algunos de sus planes que giran en torno a la vivienda justa, es probable que hayan hablado con uno de nosotros o con ambos en algún momento. Así que, bienvenidos, y estamos encantados de tenerlos aquí. Hoy vamos a hablar de los siguientes temas. Repasaremos en qué consiste la reautorización de la Ley de Violencia contra la Mujer. Y la directriz del HUD basada en esta ley. Luego, la notificación exigida como un administrador del TDHCA o un administrador de financiación del HUD. Veremos

cómo documentar las personas o los grupos familiares que están amparados por la ley VAWA, y después Nathan hará una revisión de la bifurcación antes de llegar a la sección de preguntas. Así que esperamos que, al final del seminario web de hoy, sea mayor su comprensión de la ley VAWA y su propósito, y de sus funciones y responsabilidades como proveedor de vivienda. O de alguna persona que vive en una propiedad cubierta. También esperamos que se informen sobre las notificaciones y documentaciones que exige la ley VAWA. Y, finalmente, entender mejor cómo hacer una bifurcación de un contrato de arrendamiento y un plan de traslado de emergencia. Antes de comenzar, otro breve descargo de responsabilidad. En la capacitación de hoy, cubriremos los temas delicados de la violencia doméstica y la agresión sexual. Comprensiblemente, estos temas son difíciles de escuchar para algunos y reconocemos que algunas personas puedan sentirse incómodas o sean sensibles al tema. El texto de las normativas que describe a la población cubierta por esta norma utiliza la palabra “víctima”. Sin embargo, esa palabra ha caído en desuso, por lo que durante esta capacitación vamos a utilizar la palabra o la frase “persona protegida” o “personas protegidas”.

De esta manera, “personas protegidas” hace referencia a las personas amparadas por la Ley de Violencia contra la Mujer o Ley VAWA. Nuevamente, intentaremos cubrir las preguntas que tengan. Reconocemos que algunas preguntas pueden ser específicas de un caso determinado y necesitar asesoramiento legal. Por lo tanto, tengan en cuenta que Nathan y yo no somos abogados, pero haremos todo lo posible para responder cualquier pregunta dentro de nuestro alcance. Entonces, en este punto, continuará Nathan y él va a hablar sobre la Ley de Vivienda Justa. ¿Nathan?

>> *Nathan Darus:* Gracias, Cate. En lo que va de mes, hemos hablado principalmente sobre las leyes de vivienda justa, tanto la federal como la de Texas. La Ley de Vivienda Justa es la política de los Estados Unidos para proporcionar, dentro de las limitaciones constitucionales, una vivienda justa en todo el país. Ninguna persona debe ser objeto de discriminación por su raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen nacional en la venta, el alquiler o la publicidad de viviendas, en la prestación de servicios de intermediación o en la disponibilidad de transacciones inmobiliarias. La Ley de Violencia contra la Mujer brinda protecciones a todas aquellas personas que hayan sido objeto de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual

o acoso. Constituye un cambio o una excepción a una política o procedimiento estándar para dar cabida a un grupo familiar que sea elegible para participar en el programa de vivienda y que haya sufrido violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. Las protecciones que se ofrecen por medio de la ley VAWA se encuentran disponibles por igual para todas las personas, independientemente del sexo, la identidad de género o la orientación sexual. La ley VAWA se originó y se convirtió en ley en 1994, y fue reautorizada por el Congreso en 2000, 2005 y 2013. La reautorización de 2013 amplió la ley al incluir protecciones para los indios americanos y las parejas del mismo sexo, al aumentar las protecciones para las víctimas de la trata de personas con fines sexuales y al amparar algunos programas de vivienda adicionales. Como mencionó Cate, el texto de la ley incluye el término “víctima” cuando se refiere a personas que han sufrido violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. Durante el seminario web de hoy, utilizaremos los términos “persona protegida” y “personas protegidas” cuando corresponda.

En marzo de 2021, la Cámara de Representantes de los Estados Unidos votó a favor de reautorizar la Ley de Violencia contra la Mujer. Pero el Senado todavía no lo ha hecho. A pesar de que la ley VAWA aún no ha sido reautorizada, las protecciones que ofrece siguen existiendo y están en vigor. El HUD publicó el 16 de noviembre de 2016 su norma definitiva de la ley VAWA que implementa los requisitos de la ley VAWA de 2013. La notificación incluyó los siguientes cambios para los programas de vivienda multifamiliar del HUD: especificó la agresión sexual como un delito amparado por la ley VAWA en los programas del HUD. Estableció nuevos requisitos para la notificación de los derechos de ocupación en el marco de la ley VAWA, específicamente el formulario 5380. Establece los requisitos para crear un plan de traslado de emergencia. Cate se referirá a estos formularios exigidos más adelante en la capacitación y después cubriré más sobre los planes de traslado de emergencia. Muchas personas sobrevivientes de violencia doméstica que viven en la línea de pobreza o cerca de ella se ven a menudo obligadas a elegir entre permanecer en relaciones abusivas o quedarse sin hogar. Para muchas personas sobrevivientes, la preocupación por su capacidad de proporcionar una vivienda para ellas o sus hijos es una razón importante para permanecer en una relación abusiva o volver a ella. El acceso a recursos que aumenten la estabilidad económica es esencial para reconstruir la vida después del abuso. La vivienda es

una necesidad constante para las personas sobrevivientes de violencia doméstica. Esta tabla muestra el número total de víctimas de violencia doméstica en Texas en el año calendario 2019. Hay que tener en cuenta que no hay una relación directa entre los incidentes y las víctimas de violencia doméstica. Un incidente puede involucrar a varias víctimas y una víctima puede sufrir varios incidentes. Además, según el plan estatal de 2019 del Consejo sobre Violencia Familiar de Texas, la red de programas de salud y servicios humanos de Texas atendió a 71,500 sobrevivientes de violencia doméstica y familiar en 2018. Así que aquí hay algunas definiciones que van a ser importantes para entender la ley VAWA y para el resto de este seminario web. La agresión sexual es cualquier acto sexual no consentido prohibido por la ley o un delito sexual que cumpla con la definición de violación, manoseo, incesto o estupro. Un delito sexual se define como cualquier acto sexual dirigido contra otra persona sin el consentimiento de la víctima, incluidos los casos en los que la víctima es incapaz de dar su consentimiento. A los efectos de esto, significa un acuerdo positivo voluntario entre los participantes para participar en una actividad sexual específica. Se considera violencia doméstica cualquier delito grave o delito menor de violencia cometido por un cónyuge actual o anterior, una pareja íntima con la que la víctima comparte un hijo, o por una persona que ha cohabitado con la víctima. Una persona que infrinja cualquier otra ley estatal o local de violencia doméstica y familiar. Esto significa que, aunque no se aplique ninguno de esos tres primeros puntos, el acto puede estar amparado por una ley estatal o local. La Línea Directa Nacional Contra la Violencia Doméstica (National Domestic Violence Hotline) define la violencia doméstica como un patrón de comportamiento utilizado por un miembro de la pareja para mantener el poder y el control sobre el otro en una relación íntima. La violencia doméstica no es solo física; puede ser emocional, verbal o financiera. La violencia entre parejas es la cometida por una persona que mantiene o ha mantenido una relación social de carácter romántico o íntimo con la víctima. La existencia de dicha relación se determinará con base en la declaración de la parte denunciante y teniendo en cuenta la duración de la relación, el tipo de relación y la frecuencia de la interacción entre las personas involucradas en la relación. A los efectos de esta definición, la violencia entre parejas incluye, entre otros actos, el abuso sexual o físico o la amenaza de dicho abuso. Sin embargo, la violencia entre parejas

no incluye los actos contemplados en la definición de violencia doméstica anterior. El acoso es cualquier conducta dirigida a una persona específica que haría que una persona razonable temiera por su seguridad o sufriera una angustia considerable. A los efectos de esta definición, angustia considerable significa un sufrimiento o aflicción mental significativa que puede, aunque no necesariamente, requerir tratamiento médico u otro tratamiento o consejería profesional. Al igual que las adaptaciones razonables en virtud de la Ley de Vivienda Justa, las protecciones de la ley VAWA son un cambio o una excepción a las políticas y procedimientos estándar con el fin de dar cabida a un grupo familiar que sea elegible para participar del programa y que haya sufrido violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. A diferencia de la Ley de Vivienda Justa, las protecciones de la ley VAWA, incluida la bifurcación de contratos de arrendamiento, no se aplican a huéspedes o a integrantes no declarados de un grupo familiar ni a ninguna persona que viva en una unidad y que no sea un inquilino. Ser víctima de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso no es un fundamento para la negación de asistencia o admisión a vivienda asistida si el solicitante reúne los requisitos para recibir dicha asistencia o admisión. Por ejemplo, si un proveedor de vivienda ha adoptado normas escritas para priorizar la asistencia con el alquiler para solicitantes con un buen historial de alquiler, y la excepción a las normas escritas se pudiera hacer si el historial de alquiler está relacionado con la violencia según se documente en los formularios que cubriremos más adelante en esta presentación. Un historial de desalojos, actividad delictiva o un historial crediticio deficiente directamente relacionados con la condición de víctima de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso no son causa de rescisión de la asistencia. Estos son ejemplos de factores adversos por sufrir violencia doméstica o agresión sexual. ¿Qué es un factor adverso? Un factor adverso es cualquier factor que pueda utilizarse como fundamento para negar la admisión o la asistencia en un programa de vivienda, finalizar la asistencia o la participación en un programa de vivienda, o el desalojo. Los proveedores de vivienda pueden tener que determinar si un factor adverso es un resultado directo de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. Sin embargo, si un estatuto federal exige una negación o rescisión, con base en un factor adverso en particular, el provee-

dor de vivienda debe negar o desalojar al solicitante o inquilino. Un ejemplo de ello es el Programa de Asistencia con el Alquiler en Proyectos de Vivienda de la Sección 811. Si un solicitante está sujeto a un requisito de registro de por vida como delincuente sexual, esa persona no es elegible para admisión, incluso si su delito fue el resultado de ser víctima de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. Un solicitante o un inquilino deben informar al proveedor de vivienda que es una persona protegida y proporcionar información o documentación que respalde la afirmación de que el factor adverso es resultado de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. El proveedor de vivienda puede pedir información adicional o aclaraciones para determinar objetivamente si el factor adverso es resultado de que el solicitante o inquilino es una persona protegida. Hasta aquí hemos hablado de lo que son las protecciones de la ley VAWA en el marco de la ley y vimos ejemplos de factores adversos. ¿Y qué significa en la práctica? Haber sufrido violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso no es un fundamento para la negación de asistencia o admisión a vivienda asistida si el solicitante cumple los requisitos para asistencia o admisión. Los incidentes o las amenazas de violencia doméstica, o el acoso, no se interpretarán como infracciones graves o repetidas del contrato de arrendamiento o como causa válida para la rescisión de la asistencia, del alquiler o de los derechos de ocupación de una persona protegida. Como proveedor de vivienda, es su responsabilidad facilitar una propiedad segura a los inquilinos y los participantes del programa, dado que los proveedores de vivienda están obligados por ley a mantener las protecciones para las víctimas de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual y acoso. Es muy difícil para alguien identificarse como víctima de violencia. Las protecciones de la ley VAWA se proporcionan cuando un inquilino o solicitante se autoidentifica o es identificado por un tercero en su nombre. Como proveedor de vivienda, su trabajo es adherirse a los derechos y protecciones de la ley VAWA, proporcionar documentación y tener recursos disponibles para ayudar a estas personas protegidas. Desde el comienzo de la pandemia de coronavirus, las líneas directas contra la violencia doméstica y los refugios han experimentado un aumento de las llamadas y de los registros porque las personas se vieron obligadas a estar en cuarentena con sus parejas y/o familiares abusivos. Solo la línea directa contra la violencia doméstica tuvo un aumento del 9 % de contactos durante

este tiempo. Este podría ser un buen momento para ver si ya tenemos preguntas.

>> *Cate Tracz*: Hola, Nathan. Gracias Soy Cate Tracz de nuevo. No tenemos ninguna pregunta específica sobre el material. Solo estábamos ayudando a los participantes a poner en funcionamiento su audio. Y recibimos una pregunta sobre las diapositivas. Las diapositivas de esta presentación estarán disponibles después del seminario web. Se publicarán en el sitio web del TDHCA. Enviaremos un enlace sobre dónde acceder a las diapositivas y al resto de la información. Así que, de nuevo, si tienen preguntas sobre el material que estamos cubriendo, escríbanlas en el buzón de preguntas y haremos todo lo posible para responderlas.

>> *Nathan Darus*: Perfecto.

>> *Cate Tracz*: Voy a continuar con la presentación. Permítanme pasar a la siguiente diapositiva. Gracias. Hemos hablado de quién está protegido por la ley VAWA. ¿Pero a qué programas se aplica la ley VAWA? La última versión reautorizada de la ley VAWA se divide en 12 títulos. Las disposiciones del título 6, que se titula "Viviendas seguras para las víctimas de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual y acoso", protegen a las víctimas contra la negación de admisión, de asistencia, la rescisión de la asistencia o del alquiler si el solicitante cumple los requisitos para tener derecho a la asistencia o la admisión. Estas disposiciones del título 6 de la ley VAWA son aplicables a todos los programas del HUD, muchos de los cuales son administrados por el TDHCA en los programas estatales de Texas. Además, las disposiciones del título 6 de la ley VAWA se aplican a vivienda rural, que está amparada por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) y el Programa de Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos, regulado por el Servicio de Impuestos Internos (IRS) y administrado en Texas por el TDHCA. En esta diapositiva vemos una lista de los programas amparados por la ley VAWA. Incluye programas unifamiliares tales como el Programa de Subsidios para Soluciones de Emergencia (ESG) y el Programa HOME para Unidades Unifamiliares. E incluye programas para unidades multifamiliares, tales como el Programa Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos y los programas que integran el Programa de Préstamos Directos. Así que, básicamente, todas nuestras propiedades multifamiliares. Esto también incluye el Programa de Asistencia con el Alquiler

en Proyectos de Vivienda de la Sección 811 y el Programa de Cupones para la Elección de Vivienda, ya sea para inquilinos o para proyectos. Como hemos mencionado antes, el HUD amplió en el año 2013 el amparo de la ley VAWA a algunos programas adicionales. Y esta expansión incluyó el Programa del Fondo Fiduciario Nacional para Vivienda, que se había promulgado recientemente en ese momento y se estaba incorporando a muchas otras normativas federales. En resumen, la ley VAWA es aplicable a todos los programas financiados por el HUD y a todos los programas de unidades multifamiliares del TDHCA, independientemente de la fuente de financiación. Hemos visto qué programas están amparados y ahora hablaremos de cómo se reflejan estos requisitos en las normas del TDHCA. A todos los inquilinos y solicitantes de las propiedades del TDHCA, o a aquellos que reciben la asistencia con el alquiler de la sección 8, la sección 811, el Programa HOME de TBRA o aquellos distribuidos por el TDHCA o por una organización financiada por el TDHCA, no se les puede negar la asistencia, rescindir su participación o ser desalojados de su vivienda de alquiler por haber sido objeto de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. Por lo tanto, si algún integrante del grupo familiar ha sido objeto de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso por parte de otro integrante de ese grupo familiar o de algún huésped, no se le puede negar la asistencia con el alquiler o el derecho de ocupación en virtud del programa del TDHCA exclusivamente con base en la actividad delictiva directamente relacionada con esa violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. Persona afiliada puede significar un cónyuge, un padre, una madre, un hermano, una hermana, un hijo, una hija o una persona a la que se sustituye como padre, madre o tutor. Por ejemplo, la persona afiliada está bajo su cuidado o custodia. O puede ser una persona, un inquilino o un ocupante legítimo que vive en su grupo familiar. Estos son los formularios que el TDHCA exige que los proveedores de vivienda tengan disponibles y distribuyan a los solicitantes e inquilinos. Estos formularios están a disposición en la sección de formularios de cumplimiento del sitio web del TDHCA. También están disponibles en el material informativo, y contamos con un paquete para esta presentación. El primer formulario exigido es la notificación de derechos de ocupación del TDHCA en virtud de la ley VAWA. Se trata de un formulario que el TDHCA ha modificado con base en el formulario HUD 5380. En el sitio web del TDHCA, hay a disposición un formulario descargable y rellenable en formato

Word, en inglés, español y vietnamita. El otro formulario se llama "Certificación de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso y documentación alternativa". Este es el formulario HUD 5382. En las próximas diapositivas, Nathan y yo nos referimos a estos formularios. Este formulario está disponible en el sitio web del TDHCA como un documento Word descargable en inglés y español, y el HUD lo facilita en su sitio web en varios idiomas. Por lo tanto, pueden descargarlo desde el material informativo y en la página web de formularios de cumplimiento del TDHCA. Es importante que estos formularios estén disponibles en la oficina de alquiler o en cualquier otro lugar en el que un proveedor de vivienda acepte solicitudes. Eso incluye el sitio web de una propiedad si acepta solicitudes electrónicamente. El proveedor de vivienda debe proveer estos formularios del TDHCA, tanto el formulario basado en el HUD 5380 como el HUD 5382, a todos los solicitantes e inquilinos en todos los momentos siguientes. Sé que parecen muchas notificaciones, pero son los requisitos del HUD y del TDHCA. Estos son los momentos que tienen que proporcionarle al solicitante o al inquilino estos dos formularios. Al momento de la solicitud, independientemente de la aprobación o el estado de negación. Cuando un grupo familiar firma su contrato de arrendamiento. Cuando un grupo familiar recibe cualquier tipo de notificación de desalojo, rescisión de la asistencia o no renovación, y durante cualquier proceso de recertificación anual o renovación del contrato de arrendamiento. Si no hay una recertificación anual o una renovación del contrato de arrendamiento en un plazo de 12 meses, igual deben entregarse los documentos en ese plazo de 12 meses. Estos dos formularios también deben entregarse al solicitante o al grupo familiar con cualquier notificación de desalojo, ya sea por incumplimiento sustancial o actividad delictiva, o cualquier notificación de rescisión de la asistencia, ya sea por no responder a la recertificación o por no mudarse a una unidad de tamaño diferente o un aumento en los ingresos. Voy a mirar mis notas porque tengo un par de cosas más para decir sobre esta diapositiva. No es opcional proporcionar todos estos formularios a los inquilinos y solicitantes. Es opcional que los completen. El solicitante debe completar el formulario HUD 5382 si este o los participantes del programa piden protección de la ley VAWA. Por lo tanto, el hecho de repartirlos no significa que tengan que ser completados y devueltos. Son solo una opción para los solicitantes o inquilinos, si necesitan estas

protecciones. Tienen la información y el formulario para completar si lo necesitan y devolverlo al proveedor de vivienda. Al no conocer sus derechos, las personas afectadas por violencia doméstica pueden sentirse desmotivadas de presentar una solicitud para vivienda. Por lo tanto, entregar estos formularios de la ley VAWA en el momento de la solicitud, de la no renovación y de la rescisión garantiza que los solicitantes conozcan sus derechos. Asimismo, al tipificar la entrega y recepción de estos formularios, las personas protegidas tendrían más probabilidades de saber cuáles son sus derechos y cuáles son sus protecciones conforme a la ley VAWA. Cuando el proveedor de vivienda entrega estos formularios, podría ser la única vez que una persona protegida entendería cuáles son sus derechos según esta ley. Así que, como proveedor de vivienda, ustedes están prestando un servicio muy importante para alguien que podría necesitar estas protecciones de la ley VAWA. En las próximas diapositivas voy a hablar de algunas de las normas específicas de los programas del TDHCA. En las normas del Código Administrativo de Texas que regulan los programas para personas sin hogar, algunos receptores de fondos para soluciones de emergencia deben informar a los solicitantes rechazados o a los participantes de los programas a quienes se les hubiera rescindido sus derechos que pudieran tener en virtud de la ley VAWA. Y no pueden negar la admisión a los solicitantes con base en su condición de persona protegida por la ley VAWA. Es importante tener en cuenta que, en las normas de ESG, la planificación de la seguridad para las personas protegidas por la ley VAWA es un costo admisible de administración de casos si ustedes son un receptor secundario de ESG. Así que pueden utilizar algunos de sus fondos de administración de casos para planificación de la seguridad. Y reconocemos que en el Programa de Subsidios para Soluciones de Emergencia puede haber algunos requisitos separados para los prestadores de servicios contra la violencia doméstica. Esta presentación es solo sobre los receptores secundarios de ESG en su conjunto. Por lo tanto, si tienen una pregunta específica, comuníquense con el TDHCA y si no saben a quién contactar y son resilientes a los fondos de ESG, pueden hablar con Nathan o conmigo y los pondremos en contacto con el personal correcto. Pero si tienen preguntas, pónganse en contacto con nosotros y ayudaremos a obtener las respuestas o encontrar la persona adecuada para hablar. A continuación, voy a hablar de nuestros programas para unidades unifamiliares, el Programa HOME de Asistencia con el Alquiler para Inquilinos (TBRA, por sus siglas en inglés). Los

formularios de la ley VAWA deben entregarse en el momento de la solicitud y antes de la rescisión. Este es otro requisito diferente, más específico, para el Programa HOME de TBRA. Los administradores del Programa HOME de TBRA deben notificar al Departamento en un plazo de tres días cuando un inquilino presente ese formulario, la certificación de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso o cualquier otro tipo de documentación alternativa. Me referiré a la documentación alternativa en unas cuantas diapositivas. Así que tienen que notificar al departamento en tres días si alguien les entrega este formulario o la documentación alternativa. El proveedor de vivienda o el administrador de TBRA también deben presentar un plan al Departamento para continuar o rescindir la asistencia al integrante del grupo familiar afectado. Nuevamente, si ustedes son administradores del Programa HOME de TBRA y reciben este formulario, pónganse en contacto con nosotros tan pronto como sea posible o en un plazo de tres días e infórmennos cómo van a ayudar a este grupo familiar. Una breve aclaración: estas normas del Código Administrativo de Texas fueron reenumeradas recientemente. Por tanto, el número de referencia es nuevo, pero no se trata de un nuevo requisito. Hablaré sobre el programa de alquiler de la sección 8. Si ustedes son una propiedad de la sección 8, tengan en cuenta que los requisitos para proporcionar todos estos formularios de la ley VAWA aparecen tanto en las normas del Código Administrativo de Texas que cubren los programas multifamiliares uniformes como en su sección específica de las normas, solo para este Programa de la Sección 811. Así que las normas aparecen en dos lugares y eso es intencional. Se aplica a todos los programas de unidades multifamiliares y también al Programa de la Sección 811. Creo que el personal del programa ha hecho un excelente trabajo de consolidación de todas las normas de la sección 811 en un área. Si tienen preguntas sobre este tipo de documentación y son una propiedad participante del Programa de la Sección 811, pónganse en contacto directamente con el personal de ese programa. En caso de necesitar ayuda para comunicarse con ese personal, pónganse en contacto con Nathan o conmigo y los conectaremos de inmediato. Pero estoy seguro de que saben a quién contactar. Sigamos adelante. Ya hemos hablado de los formularios que hay que presentar. Hemos hablado de las leyes. Ahora vamos a hablar de qué hace al respecto cuando reciba esta documentación. De acuerdo. Si un inquilino o un solicitante se han identificado como una persona protegida que ha sufrido violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o

acoso, el proveedor de vivienda puede solicitar por escrito uno de los siguientes elementos. Y nótese que aquí he dicho "puede", no "debe". Así que esta es una lista de formularios o declaraciones. Puede solicitar el formulario HUD 5382 completado. Puede solicitar una certificación firmada por un prestador de servicios para víctimas, un abogado, un médico o un profesional de la salud al que la persona protegida solicitó asistencia. Puede solicitar un registro de una agencia del orden público, un agencia administrativa o un tribunal, bien sea a nivel local, tribal, estatal o federal. O puede solicitar una declaración u otra prueba proporcionada por el solicitante o el inquilino.

Este último punto quedaría a discreción del proveedor de vivienda, que también puede aceptar solicitudes verbales para protecciones de la ley VAWA. Por lo tanto, aunque estas cosas se pueden solicitar por escrito, todavía tiene que aceptar solicitudes verbales para protecciones de la ley VAWA. Si lo solicita y recibe una solicitud verbal para protecciones, deje constancia que la recibió. Un poco más adelante en las diapositivas hablaré sobre la confidencialidad y la extrema importancia de la confidencialidad para las personas protegidas por las protecciones de la ley VAWA. Entonces, nuevamente, se pueden aceptar solicitudes verbales y por escrito para protecciones de la ley VAWA. Según la directriz del HUD, el proveedor de vivienda no puede exigir más de un tipo de documentación. Puede solicitar una respuesta en un plazo de 14 días hábiles o extender dicho plazo a su discreción. Sin embargo, hay que darle a la persona que pide las protecciones de la ley VAWA al menos 14 días para entregar esta documentación. Creo que 14 días es un buen punto de referencia, aunque sea un número orientativo del HUD. Creo que da suficiente oportunidad a aquellos trabajan los fines de semana o brinda suficiente tiempo para aquellos que recopilan esta información en un consultorio médico que podría no estar abierto cuando tengan acceso para ir a ese consultorio. Así que les da tiempo suficiente para recopilar esta información. Si no se presenta la documentación, o si el solicitante o el inquilino no presentan esta información a tiempo, como proveedor de vivienda usted tiene el derecho de negar las protecciones de la ley VAWA. Si el proveedor de vivienda recibe dos formularios contradictorios, puede pedir alguna documentación de terceros que ayude a conciliar esos dos formularios contradictorios. De acuerdo. Toda la información y documentación recibida deben mantenerse en estricta confidencialidad. Nadie debe tener acceso a esta información, a menos que

sea absolutamente necesario. No se debe proporcionar ninguna información relacionada con la ley VAWA a otros empleadores o contratistas, a menos que así lo exija la ley. La información relacionada con la ley VAWA no debe introducirse en una base de datos ni facilitarse a otras personas sin el consentimiento de la persona protegida, a menos que la ley lo exija para una acción de desalojo. Por lo tanto, es importante asegurar toda la correspondencia y la interacción personal con la persona protegida para mantener su confidencialidad. Documenten el método de comunicación preferido por la persona protegida en el archivo del inquilino, ya sea si desea que se le contacte por correo electrónico, por teléfono, por mensaje de texto o solo en persona. La persona protegida tiene derecho a designar un abogado, un defensor u otra persona de contacto seguro para las comunicaciones. Así que, de nuevo, mantengan toda la documentación separada y fuera del archivo del inquilino en un lugar seguro separado, pero pueden anotar en ese archivo cómo prefiere esta persona que se le contacte. De acuerdo. Una vez más, lo voy a repetir, sé que han absorbido toda esta información, pero es muy importante mantener la comunicación de la ley VAWA separada del archivo de un inquilino. Así que si alguien viene con una solicitud verbal y ustedes dejan asentado que este inquilino ha solicitado las protecciones de ley VAWA, no incluyan esa nota en el archivo del inquilino, manténganla en un archivo separado, seguro y cerrado, lejos de los archivos de los inquilinos. Es muy importante proteger la identidad y la seguridad de las personas u grupo familiares amparados por las protecciones de la ley VAWA. De acuerdo. En el caso de que se obtengan pruebas contradictorias en las que quizás haya más de una parte en una disputa que reclame la condición de persona protegida por el mismo incidente de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso, el proveedor de vivienda puede solicitar documentación de la segunda parte que pueda contradecir la información inicial proporcionada por la primera parte. Hay dos personas, por ejemplo, que están involucradas en un incidente de violencia doméstica. Ambas solicitan la condición de persona protegida, pero proporcionan información contradictoria. Ustedes pueden solicitar información adicional de ambas partes y dar un plazo de 30 días para facilitar esta información. Esto es imprescindible. La directriz del HUD establece que si ustedes tienen pruebas contradictorias, otorguen un plazo de 30 días para que ambas partes respondan. Pueden ser 30 días si necesitan documentación legal, si hay una denuncia policial o algo más. Puede haber un

tiempo adicional aparte de ese plazo original de 14 días. Estos 30 días son realmente importantes para ayudar a subsanar cualquier prueba contradictoria. Si está disponible dentro de su empresa o en los recursos de su organización, pidan orientación legal con respecto a las pruebas potencialmente contradictorias y un curso de acción adecuado. Sé que presentar esto en un par de diapositivas en una presentación parece simple, lo puedo leer y decirles que vayan y lo hagan. Es muy complicado en situaciones de la vida real. Si tienen los recursos, soliciten orientación legal. Nathan y yo no somos abogados. Hemos dicho esto antes: solo estamos tratando de facilitar información que sería útil si reciben documentación correspondiente a una persona protegida por la ley VAWA. Entonces, nuevamente, soliciten asesoramiento de un abogado. De acuerdo. Hablemos de desalojo. Un inquilino puede ser desalojado o dejar de recibir asistencia en caso de infracciones graves o respecto al contrato de arrendamiento que no estén relacionadas con actos de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. Los inquilinos que sufran estas circunstancias (violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual y acoso) no pueden ser objeto de normas más estrictas que cualquier otro inquilino. Por lo tanto, puede no aplicarse a un inquilino si usted, como proveedor de vivienda, puede demostrar que no desalojar a este inquilino presentaría un peligro real y físico que se produciría en un plazo inmediato y podría dar lugar a la muerte o lesiones corporales graves a otros inquilinos o a aquellos que trabajan en la propiedad. Si un proveedor de vivienda puede demostrar una de estas dos cosas, solo debe poner fin a la asistencia o desalojar a los inquilinos si no hay otras medidas que puedan tomarse para reducir o eliminar esta amenaza. Toda esta información está incluida en el formulario 5380 del TDHCA, basado en la notificación de derechos de ocupación del HUD en el marco de la ley VAWA. Todo esto está ahí. De nuevo, la tienen en el material informativo de esta presentación y está publicada en la sección de formularios de cumplimiento del sitio web del TDHCA. Si no pueden acceder al material informativo, enviaremos enlaces a todos para que puedan descargar y acceder a toda esta información después del seminario web. Bien, he hablado mucho. Así que voy a dejar que Nathan finalice presentando la bifurcación de contratos de arrendamiento. Nathan.

>> *Nathan Darus*: Gracias, Cate. ¿Qué es la bifurcación de

contratos de arrendamiento? Bifurcar un contrato de arrendamiento crea dos contratos. Un contrato de arrendamiento es para el agresor y el otro para la persona protegida. El proveedor de vivienda puede desalojar al agresor sin desalojar a la persona protegida. Por lo tanto, cada vez que el proveedor de vivienda retira a un integrante del grupo familiar del contrato de arrendamiento para desalojarlo, está poniendo fin a los derechos de ocupación de ese integrante y/o a su asistencia. El proveedor de vivienda debe seguir sus procedimientos estándar de agravios o apelaciones y las políticas de ruptura familiar. En algunas jurisdicciones, la ley puede prohibir las rescisiones de contratos de arrendamiento parciales o de un solo inquilino. En esos casos, el HUD sugiere que el proveedor de vivienda intente anular el contrato de arrendamiento original y celebre un nuevo contrato de arrendamiento con la persona protegida. En otras circunstancias, cuando sea seguro, el HUD recomienda intentar llegar a un acuerdo para la rescisión mutua del contrato de arrendamiento. En estos casos, el TDHCA recomienda consultar con su asesor legal para asegurarse de los pasos adecuados para su programa en particular. El HUD recomienda que los proveedores de vivienda dejen pasar 90 días calendario después de la bifurcación del contrato de arrendamiento para establecer la elegibilidad para ese mismo programa de vivienda, para establecer la elegibilidad en otro programa de vivienda cubierto o bien para encontrar una vivienda alternativa. Este plazo puede variar según las normativas del programa y los proveedores de vivienda deben consultar las normas de los programas en los que participan para conocer los plazos y requisitos específicos. Vamos a pasar ahora a los planes de traslado de emergencia. El plan de traslado de emergencia es lo que los proveedores de vivienda deben seguir cuando realizan un traslado de emergencia. El plan establece cómo un proveedor de vivienda identificará a los inquilinos que son elegibles para solicitar un traslado de emergencia, la confidencialidad y cómo se puede realizar ese traslado de emergencia, junto con la orientación a los inquilinos sobre seguridad y protección. El formulario HUD 5381 es el modelo de planes de traslado de emergencia. Este formulario está disponible en el material informativo del seminario web de hoy y también en el sitio web del TDHCA, junto con todos los demás formularios de cumplimiento que hemos visto hasta ahora. El formulario HUD 5383 es el formulario de solicitud de traslado de emergencia que el proveedor de vivienda debe entregar a los inquilinos que deseen

realizar una solicitud. Ambos formularios indican que vencieron en 2017, pero tengan en cuenta que son los formularios más recientes disponibles y aceptables para su uso. La directriz del HUD exige además que los proveedores de vivienda cuenten con un plan de traslado de emergencia. El HUD proporciona el formulario 5381 como modelo de planes de traslado. El TDHCA también facilita una versión del formulario HUD 5381. La versión del TDHCA está disponible en el material informativo y en la página de formularios de cumplimiento que mencionamos anteriormente. Si un proveedor de vivienda participa en el Programa de la Sección 811 del TDHCA, el proveedor de vivienda debe adoptar el plan de traslado de emergencia específicamente requerido por el Departamento para ese programa. A petición de una persona protegida, el proveedor de vivienda puede permitir que la persona protegida se traslade a otra unidad, sujeto a la disponibilidad y a que siga manteniendo su asistencia. Para aprobar una solicitud, el proveedor de vivienda puede pedir a la persona protegida que presente documentación de que está solicitando mudarse debido a un incidente de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. En caso de que se trate de una solicitud de traslado de emergencia, el proveedor de vivienda puede pedirles a las personas protegidas que presenten una solicitud por escrito o que completen un formulario en el que se certifiquen que cumplen los criterios para un traslado de emergencia, en virtud de la ley VAWA. Estos criterios incluyen que la persona protegida sea víctima de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. Si el proveedor de vivienda no dispone ya de esta documentación, puede pedirle a la persona protegida que la aporte y solicite expresamente el traslado. El proveedor de vivienda puede exigir que se presente un formulario o una solicitud escrita u oral. En tercer lugar, una persona protegida cree que tiene motivos suficientes para sentirse amenazada de sufrir un daño inminente de más actos de violencia si permanece en su unidad actual. Aquí se aplica un criterio adicional. Si la persona protegida ha sido víctima de agresión sexual, además de reunir los requisitos para un traslado de emergencia debido a que tiene motivos suficientes para sentirse amenazada de sufrir un daño inminente producto de otros actos de violencia si permanece en la unidad, puede calificar para acceder a un traslado de emergencia en caso de que la agresión sexual haya ocurrido dentro de las dependencias de la propiedad de la que busca el traslado, y que la agresión haya tenido lugar en un

plazo de 90 días calendario antes de la solicitud del traslado. El plan de traslado de emergencia debe describir las políticas para ayudar a un inquilino a hacer un traslado de emergencia cuando no hay una unidad inmediatamente disponible y describir las medidas razonables que el proveedor de vivienda tomará para ayudar al inquilino que desea hacer un traslado de emergencia externo cuando una unidad que cumple con la norma de seguridad de la víctima no esté disponible. Recuerde que la víctima es la única persona que determina si una unidad es segura. Al elaborar los planes de traslado de emergencia, los proveedores de vivienda deben revisar sus políticas de lista de espera y los criterios de selección de inquilinos para determinar si es necesario efectuar algún cambio en estos traslados de emergencia. Aquí hay que considerar algunas cosas, por ejemplo, la disponibilidad y la ubicación de las unidades en su propiedad, la demanda de asistencia de los solicitantes, la extensión de la lista de espera, la frecuencia de las solicitudes de traslado interno y la capacidad de oportunidades de vivienda alternativa. Para obtener más detalles, consulten la sección 12 de la notificación h2017-05 del HUD que se encuentra en el material informativo del seminario web de hoy. El HUD exige que todas las solicitudes y sus resultados de los traslados de emergencia deben ser informados al HUD anualmente. Como receptor de los fondos del HUD, el TDHCA tiene la responsabilidad de notificar los datos al HUD en un informe anual consolidado. El TDHCA recoge esta información de la División de Cumplimiento. Esto incluye, primero, la cantidad de solicitudes de traslado de emergencia recibidas. Segundo, la cantidad de solicitudes resueltas. Tercero, la cantidad de solicitudes pendientes. Cuarto, los resultados de las solicitudes. Y esos resultados incluyen los siguientes datos. La cantidad de traslados internos de unidades dentro del mismo proyecto. La cantidad de solicitantes reubicados en otras viviendas financiadas por el HUD. La cantidad de otras mudanzas. Y, por último, la cantidad de solicitantes que deciden permanecer en la unidad. Esta información debe proporcionarse a la División de Cumplimiento cada vez que se realice una solicitud de traslado. Pueden enviar estos datos a VAWA.transfer@TDHCA.state.tx.us. Tengan en cuenta que este requisito de notificación solo se aplica a las propiedades con fondos del HUD. No se aplica a los proveedores de viviendas que se financian únicamente con créditos tributarios para viviendas de bajos ingresos. Además, no envíen ninguna información de identificación personal al TDHCA cuando notifiquen la cantidad de

solicitudes de traslados y los resultados de esas solicitudes. No se exige ni recomienda ingresar nombres ni ninguna información personal. Las protecciones de la ley VAWA son necesarias e importantes para garantizar la seguridad y el bienestar de las víctimas de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual y acoso. Sin embargo, una víctima puede necesitar recursos adicionales fuera de las protecciones de la ley VAWA para ayudarla. También es importante conectarse con recursos locales o especializados, servicios de apoyo incluidos. Los proveedores de vivienda pueden considerar la posibilidad de llegar a este tipo de organizaciones en el desarrollo y la revisión de sus planes de emergencia. Estos son algunos de los recursos disponibles. Si tienen alguna necesidad específica de capacitación en materia de vivienda justa, pueden ponerse en contacto con nosotros a través de cualquiera de las siguientes opciones. Creo que podemos pasar ahora a las preguntas. Cate. ¿Tenemos preguntas?

>> *Cate Tracz:* Perdón, estaba activando el micrófono. Tenemos algunas preguntas Nathan; antes ya habías respondido directamente a algunas preguntas. Creo que podría ser útil repasarlas para que el público en general pueda tenerlas también.

>> *Nathan Darus:* Sí, sé a qué preguntas te refieres.

>> *Cate Tracz:* Bien, bien.

>> *Nathan Darus:* Quería volver a ellas también. Así que la primera pregunta fue la siguiente: si una propiedad no es financiada por el TDHCA o el HUD, ¿puede no admitir las protecciones de la ley VAWA? Y la respuesta es no. Definitivamente se pueden incorporar protecciones similares en sus normas y políticas. Se pueden incluir en el contrato de arrendamiento o en el suplemento del contrato. La ley VAWA solo se exige a los programas o propiedades de vivienda financiados por el HUD o el TDHCA. Pero otras propiedades pueden seguir estas directrices para extender estas protecciones, incluso si no participan en ninguno de esos programas.

>> *Cate Tracz:* ¿Podrías abordar la pregunta sobre la autoridad de vivienda, por favor? La leeré en voz alta si la quieres responder. ¿La autoridad de vivienda tiene que proporcionar ambos formularios, el 5380 y el 5382, o solo el 5380 a los clientes del Programa de Cupones para la Elección de Vivienda?

>> *Nathan Darus:* Correcto. Si usted es una autoridad de vivienda y recibe financiación del HUD, que creo que casi todas

las autoridades de vivienda reciben, tiene que entregarles a sus clientes, a sus inquilinos, los formularios 5382 y 5380. Eso sería en cualquiera de los cuatro momentos de contacto que se han mencionado antes, a la firma del contrato de arrendamiento, en la solicitud y en cualquier notificación. Continúa, Cate.

>> *Cate Tracz*: Esto está en la diapositiva 24, si desean volver a esa diapositiva. Tenemos otra pregunta: ¿cuándo son los momentos de notificaciones exigidas? Podemos plantearlo al público. De acuerdo. Perdón por la interrupción. ¿Quieres referirte a eso?

>> *Nathan Darus*: Sí, está muy bien. Como receptor de los fondos del HUD, incluyendo la autoridad de vivienda, es necesario entregar los formularios 5380 y 5382 a todos los solicitantes y participantes en el programa en el momento de la aceptación o la negación de la solicitud, antes de la formalización de cualquier acuerdo de asistencia con el alquiler, con cualquier notificación de desalojo o de rescisión de la asistencia, o durante cualquier recertificación anual o proceso de renovación del contrato de arrendamiento. Cualquiera de los anteriores que se presente. Y esto se exige a todas las propiedades multifamiliares. Es posible que deseen comprobar las recomendaciones y los requisitos específicos del HUD aplicables a las autoridades de vivienda en cuanto a cuándo deben entregarse. El TDHCA no supervisa las autoridades de vivienda, por lo que es probable que tengan algunos requisitos diferentes. Pero imagino que serán bastante similares.

>> *Cate Tracz*: Genial. Gracias, Nathan. Tenemos otra pregunta sobre documentación. Una de las personas preguntó lo siguiente: por necesidad de mantener la información de alguien en condiciones seguras y aparte del resto, ¿la guardamos en nuestra base de datos? Nathan, ¿podrías hablar de la diferencia entre los archivos normales de inquilinos y los archivos confidenciales separados?

>> *Nathan Darus*: Correcto. Si tienen un sistema donde guardan la información de todos sus inquilinos, pueden guardar ahí la información confidencial, incluso si la persona está amparada por la ley VAWA. Sin embargo, en tanto una parte de la información se relacione con las protecciones de la ley VAWA, por lo que podría ser necesario rellenar cualquiera de los formularios, la documentación que necesitarían para demostrar

que son personas protegidas tiene que mantenerse completamente separada. Y ni siquiera puedo decirlo con certeza. No soy abogado, pero no creo que sea una gran idea tener, digamos, una base de datos de la ley VAWA. Conviene tener cada protección de la ley VAWA o cada incidente de protección de la ley VAWA por separado de cualquier otra información que tengan sobre sus inquilinos.

>> *Cate Tracz:* Bien. Gracias, Nathan. Creo que se ha explicado muy bien. Recibimos una petición que es bastante específica del Programa HOME. Uno de nuestros participantes es administrador del Programa HOME de TBRA y preguntó sobre algo específico de las normas que dice que el cumplimiento de los requisitos normativos de la ley VAWA conforme a esta sección, citando algunas partes del Código de Reglamentos Federales (CFR), es obligatorio para recibir cualquier asistencia al inquilino con el alquiler o participar en cualquier proyecto de vivienda cuya fecha del compromiso de financiación de HOME sea el 26 de diciembre de 2016 o posterior. Hay una parte de la normativa que dice que esto no se aplica a los compromisos de HOME previos al 16 de diciembre de 2016. Entonces, hay que tener en cuenta si los grupos familiares o clientes tienen estos compromisos al 16 de diciembre de 2016 o después. Y esta es una pregunta específica del programa que no puedo responder. Tendré que comunicarme con el personal de unidades unifamiliares de HOME. De modo que si las personas del público también son administradores de HOME de TBRA y tenían esa pregunta, nos vamos a comunicar con el personal de HOME, obtener alguna aclaración que les pueda ser de utilidad y enviarles esa información. ¿Tienes algo que añadir al respecto, Nathan?

>> *Nathan Darus:* Sí, iba a decir que no esperaba que eso fuera una inquietud. De hecho, eliminé la referencia al 16 de diciembre de 2016 de las diapositivas en un momento dado porque no creía que hubiera acuerdos con anterioridad a esa fecha. Pero estaba equivocado. Así que lo investigaremos.

>> *Cate Tracz:* Gracias por la pregunta. Veamos, Nathan, ¿quieres revisar estas preguntas y ver si hay algo más que podamos responder ahora mismo? Tal vez mientras miras, podrías poner la diapositiva de nuestras próximas sesiones de capacitación.

>> *Nathan Darus:* Sí, podemos verla ahora.

>> *Cate Tracz*: De acuerdo. Mientras Nathan la ubica, tenemos una sesión de capacitación como parte del mes de la vivienda justa en Texas, en abril. Hemos hecho algunas en abril y las dos próximas serán el martes y el jueves de la semana que viene. Comercialización afirmativa y después los planes de acceso lingüístico y para el dominio limitado del inglés. Así que espero que hayan disfrutado de todas nuestras presentaciones hasta ahora y que puedan acompañarnos en las dos próximas. Nathan, ¿tienes más tiempo para elegir una pregunta que te gustaría responder?

>> *Nathan Darus*: Sí, por supuesto.

>> *Cate Tracz*: De acuerdo, fantástico.

>> *Nathan Darus*: La pregunta es la siguiente: ¿cómo se maneja una situación en la que un inquilino está protegido por la ley VAWA y el agresor fue retirado del contrato de arrendamiento, pero el protegido (la persona protegida) invita al mismo abusador y agresor a volver al apartamento?, ¿qué hacer en esta situación? Lo bueno es que ha sido retirado del contrato de arrendamiento, lo que significa que no está cubierto por el contrato, no es un inquilino en la unidad. Así que rigen las mismas normas que se aplicarían a cualquier otra unidad en la que hay una persona que no es un inquilino. Lamentablemente, no damos asesorías en relaciones. Y si se trata de una persona que el inquilino quiere en su vida y esa persona perturba al resto de la propiedad, planteando un peligro, podría ser necesario desalojar a la persona protegida por haber vuelto a invitar a esa otra persona al complejo de apartamentos. No hay una respuesta clara y definida; va a depender de sus políticas y procedimientos escritos del lugar, y si el grupo familiar está infringiendo dichas normas. Además, en una situación como esta es conveniente consultar con su abogado y el personal de cumplimiento, porque aquí no conocemos todo el contexto y sus detalles. Sería una situación excelente para su abogado.

>> *Cate Tracz*: Genial. Gracias, Nathan.

Responderé a una de las siguientes preguntas. ¿La ley VAWA puede ayudar a los inquilinos que normalmente serían desalojados debido a que su pareja abusadora les robó dinero? Creo que Nathan se refirió a esto en una de las diapositivas. El abuso también puede aparecer en los temas financieros, al-

guien que controla la provisión de fondos. Así que, ciertamente, la ley VAWA podría amparar a esta persona que sería desalojada porque su pareja abusadora le roba dinero. Esta pregunta estaba relacionada con un inquilino específico, de modo que, como dijo Nathan, hay que ponerse en contacto con un abogado para ver cuáles serían las vías adecuadas. Sin embargo, hay que verificar que ese inquilino haya recibido la documentación y que entienda sus derechos amparados por la ley VAWA. Sin conocer los detalles, podemos decir que la ley VAWA ampararía a esa persona porque el control financiero también puede ser una situación de abuso.

>> *Nathan Darus:* Para seguir con esto por un segundo, algo importante de recordar es que hablamos de traslados de emergencia, desalojos y bifurcación de contratos de arrendamiento, pero en el fondo, la ley VAWA permite que hagan cambios o alteraciones en sus políticas y procedimientos ya existentes. Entonces, cuando alguien podría ser desalojado por falta de pago del alquiler, habría que determinar o decidir si se hace una adaptación y establecer un plan de pagos o no aplicar recargo por mora durante un cierto período mientras la persona se recupera de ese robo de dinero o de esa relación financieramente abusiva. Así que recuerde que, en el fondo, se trata de una adaptación en sus políticas y procedimientos existentes, y eso puede incluir también partes del contrato de arrendamiento.

>> *Cate Tracz:* Genial. Gracias por esa aclaración, Nathan. Veamos, ¿hay alguna pregunta que quieras responder? Tenemos algunas más en esta lista. Es posible que algunas de ellas necesiten un seguimiento más específico directamente con la persona que la haga y nos comunicaremos con ella para obtener un poco más de información. ¿Viste algo más, Nathan, en esta lista que podamos responder públicamente?

>> *Nathan Darus:* Sí. Una de las preguntas específicas que tiene una respuesta más general es la siguiente: cuando un solicitante se postula para una vivienda, ¿hay un plazo dentro de cual deba ocurrir la situación de violencia doméstica o el suceso cubierto para poder ser considerado? Por ejemplo, si declaran que son personas protegidas pero el incidente ocurrió hace seis meses, la pregunta es ¿por qué no califican? Digamos que se trata de una investigación penal o de una investigación crediticia. Y que el historial crediticio deficiente o esos antecedentes penales en particular que son el

problema están directamente relacionados con algo que sucedió hace seis meses está cubierto por ese incidente, entonces, no. Ese es el plazo. El plazo solo se determina por el tipo y el momento del incidente y cómo se conecta con lo que sería la causa por la cual persona no reúne los requisitos del programa.

>> *Cate Tracz:* Genial. Gracias, Nathan. Solo quería aclarar que, en el marco de la elegibilidad para planes de traslado de emergencia, habíamos hablado de otro plazo o, si algo sucede en un momento determinado, hay un plazo que cubre a esa persona protegida en virtud de la ley VAWA. Es admisible si ocurrió una agresión sexual en las dependencias de la propiedad de la que la persona busca un traslado (esto es solo en el caso de los traslados, no para las solicitudes) y fue en un periodo de 90 días calendario antes de que se solicitara el traslado. No sé si la normativa del HUD explica que sucede si ocurre después de esos 90 días calendario. No estoy específicamente familiarizada con eso; de lo contrario, lo señalaríamos. Pero existe ese período de 90 días calendario antes de solicitar un traslado de emergencia si hubo una agresión sexual en la propiedad. Yéndonos un poco por las ramas en esa pregunta,

>> *Nathan Darus:* También hay otro período de 90 días

>> *Cate Tracz:* De acuerdo.

>> *Nathan Darus:* Que se relaciona con los traslados de emergencia. Creo que también puede aplicarse técnicamente a la bifurcación de contratos de arrendamiento: si en el proceso del traslado o en el de la bifurcación del contrato de arrendamiento, la persona protegida ya no reúne los requisitos de ingresos o de otro tipo, pero el acto de esa bifurcación o ese traslado es lo que lo causa, esa sería una situación en la que el HUD recomienda un mínimo de 90 días para que esa persona procure esa calificación o reúna los requisitos de un programa de vivienda diferente, o bien para que encuentre una vivienda alternativa. No se puede iniciar el procedimiento de desalojo porque no se reúnen los requisitos en el momento en que se bifurca el contrato de arrendamiento; hay que esperar 90 días antes de iniciarlo. Es un plazo de 90 días hacia adelante y no hacia atrás.

>> *Cate Tracz:* Gracias. Veo que tenemos un par de preguntas

más que están entrando y que están un poco fuera del alcance de lo que hemos analizado aquí en esta presentación. Son preguntas excelentes. Podemos tratar de encontrar las respuestas. No estoy seguro de que estemos preparados, porque nunca antes habíamos presentado este tema. Pero queríamos asegurarnos de que esta información se difundiera durante el mes de la vivienda justa. Así que, si han presentado sus preguntas en el buzón de preguntas y no las hemos respondido de manera general o específica, nos pondremos en contacto con ustedes directamente. Y, de nuevo, si tienen otras preguntas, no duden en comunicarse con nosotros directamente. Nathan, ¿podrías poner nuestra página de información de contacto mientras vamos terminando?

>> *Nathan Darus*: Sí, claro.

>> *Cate Tracz*: Gracias.

>> *Nathan Darus*: Quiero retomar un tema porque una de esas preguntas toca algo que ya hemos contestado antes y que quizá haya sido pasado por alto porque fue al final de la presentación y el principio de las preguntas. Si usted no es receptor de la financiación del HUD o del USDA, o participa en cualquiera de estos programas cubiertos y es solo un casero privado, apartamentos a la tasa de mercado, ¿se aplica la ley VAWA? Técnicamente, no se le exige la ley VAWA, pero si es un casero que quiere apoyar estas protecciones y concederlas a una persona protegida, claro que sí. Tendrá que considerar cómo hacerlo en sus políticas y procedimientos escritos. Posiblemente en su contrato de arrendamiento o creando un suplemento en el contrato. Si quiere ir más allá, es fantástico. Y eso es estupendo. No vamos a poder ayudarlo necesariamente con las normas. Eso es algo para consultar con sus abogados cuando pase por este proceso. Pero no está prohibido conceder estas protecciones si se trata de un casero privado.

>> *Cate Tracz*: Genial, Nathan. Gracias por la aclaración. Creo que por hoy terminamos con estas preguntas; nos pondremos en contacto con ustedes. Veo que ya hemos cubierto un par de veces algunas de las preguntas que están llegando, así que no quiero repetir varias veces. Nuevamente, muchas gracias por acompañarnos en nuestra presentación de hoy. Este era un tema nuevo para nosotros, así que ha sido interesante ver el tipo de preguntas que han llegado. Tenemos algunas muy específicas

y otras muy amplias. La próxima vez que hagamos esta presentación, es muy útil tener sus preguntas por adelantado y saber qué cosas hay que tocar una y otra vez. Así que, de nuevo, muchas gracias por su participación. Enviémos todas sus preguntas y nos pondremos en contacto con ustedes. Participen la próxima semana en nuestros dos seminarios web de capacitación en el mes de la vivienda justa sobre comercialización afirmativa y el dominio limitado del inglés. Esta presentación, las diapositivas, el material informativo y la transcripción se publicarán en el sitio web del TDHCA. Si usted asistió hoy y se suscribió, incluso si se ha registrado y no asistió, o si hay alguien más en su agencia que no pudo hacer esta presentación, recibirán un correo electrónico con un enlace a toda esta información. Nuevamente, muchas gracias por acompañarnos y paso a cerrar el seminario web. Que tengan una excelente tarde.