CAPITULO V - NORMAS DE OCUPACIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA

Introducción

Este Capítulo define las Políticas de la AVP para determinar el tamaño apropiado de vivienda para familias solicitantes y para ofrecer vivienda. Describe además, las acciones a tomar cuando una familia rechaza una oferta de vivienda.

El Capítulo V consta de dos (2) partes:

- Parte 1: Normas de Ocupación
- Parte 2: Oferta de las Unidades

Parte 1: Normas de Ocupación

5.1 Determinación del Tamaño de la Unidad

Las normas de ocupación son establecidas por la AVP para asegurarse de que las unidades de vivienda son ocupadas por las familias de la composición apropiada. Esta política asegura una máxima utilización de las unidades, al mismo tiempo que evita el desgaste o destrucción excesiva o la falta de aprovechamiento de éstas. La AVP utilizará las mismas normas de ocupación en todos sus proyectos:

1. La AVP asignará un dormitorio para cada dos (2) personas, excepto en las circunstancias siguientes:
 - a. Personas del sexo opuesto (con excepción de esposos y niños menores de dos (2) años) no requerirán compartir un dormitorio.
 - b. A las personas que viven con la familia brindando cuidados personales a enfermos o ancianos se les asignará un dormitorio separado. No se proporcionarán dormitorios adicionales para los familiares de dicha persona.
 - c. Familias de un solo miembro, serán asignadas a un (1) dormitorio.
 - d. Niños bajo cuidado temporero serán incluidos en la determinación del tamaño de la unidad que amerita la familia.
2. La AVP se referirá a las siguientes normas de acomodo al determinar el número apropiado de dormitorios por familia:

CANTIDAD DE DORMITORIOS	NÚMERO MÍNIMO DE PERSONAS	NÚMERO MÁXIMO DE PERSONAS
0	1	1
1	1	2
2	2	4
3	3	6
4	4	8
5	6	10

5.1.2 Excepciones a las Normas de Ocupación

1. La AVP considerará conceder excepciones a las normas de ocupación a petición de la familia si la AVP determina que la excepción es justificada por la relación familiar, edad, sexo, salud o incapacidad de los miembros de familia, u otras circunstancias personales, de ser verificadas.
2. Cuando se evalúen solicitudes de excepción la AVP considerará el tamaño y la configuración de la unidad. En ningún caso la AVP concederá una excepción que esté en violación de los códigos locales de vivienda o de ocupación y reglamentos o leyes.
3. Las familias pueden solicitar por escrito a la AVP que se les asigne una vivienda de menor tamaño, siempre y cuando la otorgación de la vivienda no resulte en hacinamiento para la familia. De asignarse la vivienda, la familia será registrada en la lista de cambios mandatorios del proyecto y la familia acuerde no pedir un traslado por un periodo de dos (2) años a partir de la fecha de admisión, a menos que se produzca un cambio en el tamaño de la familia o su composición.
4. Para prevenir vacantes, la AVP puede proporcionar a una familia solicitante una unidad más grande que la permitida bajo las normas de ocupación. Sin embargo, en estos casos la familia debe estar de acuerdo en trasladarse a una unidad apropiada y más pequeña, si otra familia cualifica para la unidad más grande y hay una unidad disponible del tamaño apropiado a la cual la familia puede transferirse.
5. Procedimiento para Excepciones
 - a. Un solicitante o arrendatario puede solicitar por escrito a la AVP una excepción a las normas de acomodo.
 - b. En caso de una solicitud de excepción por acomodo razonable, la AVP recomienda al arrendatario hacer la petición por escrito utilizando un formulario de requerimiento de acomodo razonable. Sin embargo, la AVP considerará la petición de excepción en cualquier momento que el residente indique que un

acomodo razonable es necesario sin importar si la solicitud fuera presentada por escrito o no.

- c. Las solicitudes para unidades más grandes deben explicar la necesidad o justificación para una unidad más grande y deben incluir la documentación apropiada. Las peticiones basadas en razones relativas a la salud se deben verificar por una fuente profesional, a menos que la enfermedad y la petición de acomodo razonable, relacionada con una incapacidad sean fácilmente identificables o que se tenga conocimiento de dicha incapacidad.
- d. La AVP notificará a la familia de su decisión dentro de 10 días laborales después de haber recibido la petición de la familia.

Parte 2: Oferta de Unidades

5.2.1 Numero de Ofertas

1. La AVP mantendrá un registro de las unidades ofrecidas, incluyendo localización, fecha y circunstancias de cada oferta, cada aceptación o rechazo, incluyendo las razones por el rechazo.
2. La AVP ha adoptado el Plan A para ofrecer unidades a sus solicitantes. Bajo este plan, la AVP determinará cuántos proyectos dentro de su jurisdicción tienen unidades disponibles del tamaño conveniente y tipo apropiado y el tipo de proyecto apropiado. El número de ofertas de unidades será basado en la distribución de vacantes. Si una unidad conveniente está disponible en:
 - a. Tres (3) o más localidades: Se ofrecerá al solicitante una unidad en la localidad con el número más elevado de vacantes. Si se rechaza la oferta, se ofrecerá al solicitante una unidad conveniente en la localidad con el segundo número más elevado de vacantes. Si se rechaza esa unidad, una oferta final será hecha en la localidad con el tercer número más elevado de vacantes. Las ofertas serán hechas en orden y el solicitante debe rechazar una oferta antes de que se le haga otra oferta.
 - b. Dos (2) localidades: Se ofrecerá al solicitante una unidad conveniente en la localidad con el número más elevado de vacantes. Si rechaza la oferta, una oferta final será hecha en otra localidad. Las ofertas serán hechas en orden y el solicitante debe rechazar la primera oferta antes de que se le haga una segunda oferta.
 - c. Una (1) localidad: Se ofrecerá al solicitante una unidad conveniente en esa localidad. Si rechaza la oferta, se ofrecerá al solicitante la próxima unidad conveniente que esté disponible, ya sea en la misma localidad que la primera oferta o en otra localidad. La segunda oferta de unidad será la oferta final, a menos que exista buena causa para rechazar la oferta.
 - d. Si más de una unidad del tipo y tamaño apropiado está disponible, la primera unidad que se ofrece debe ser la primera unidad lista para ser ocupada.

5.2.2 Rechazo de una Oferta de Unidad de Vivienda

1. Causa justificada para rechazar la unidad

- a. Un solicitante puede declinar aceptar una oferta de unidad de vivienda por “causa justificada.” Una causa justificada incluye las situaciones en las cuales un solicitante está dispuesto a mudarse pero no puede hacerlo en el momento en que se le ofrece la unidad, o el solicitante demuestra que la aceptación de la oferta le causaría dificultades excesivas no relacionadas con consideraciones de la raza del solicitante, del color, del origen nacional, entre otros.
- b. Los ejemplos de causa justificada para rechazar una oferta de vivienda incluyen, pero no se limitan a lo siguiente:
 - i. No está accesible a la fuente de empleo, centro educación, o entrenamiento laboral, cuidado de los niños, o programas educativos para los niños con incapacidades. De ahí que aceptar la oferta de la unidad requiera que el miembro adulto del hogar pierda o tenga que renunciar a su trabajo, salir de un programa de una institución educativa o de entrenamiento laboral, o sacar a un niño del lugar de cuidado para niños, o de un programa educativo para niños con incapacidades.
 - ii. La familia demuestra a satisfacción de la AVP que aceptar la oferta pondrá en peligro la vida, la salud o la seguridad de un miembro de la familia. La familia debe proporcionar documentación específica y convincente tal como órdenes de restricción, otras órdenes judiciales, o medidas de riesgo relacionados con la protección de un testigo emitida por una agencia policial. Las razones ofrecidas deben ser específicas a la familia. Los rechazos debido a localización de la vivienda, no cualifican para esta causa justa de excepción.
 - iii. Un profesional de la salud verifica la hospitalización temporera o convalecencia por enfermedad del miembro principal del hogar, otros miembros del hogar, (registrados en la solicitud final) o de la persona que brinda cuidados especiales imprescindibles para el cuidado de un miembro principal del hogar.
 - iv. La unidad no es apropiada para la incapacidad del solicitante, o la familia no necesita las características de accesibilidad en la unidad ofrecida y no desea estar bajo la condición de mudarse con un aviso de treinta (30) días.
 - v. La unidad tiene pintura a base de plomo y la familia incluye niños menores de seis (6) años.

En el caso de declinación o rechazo de una oferta por causa justificada, el solicitante no será eliminado ni se ubicara en el último lugar de la Lista de Espera según se describe más adelante en esta Sección. El solicitante conservará su turno en la Lista de Espera

hasta que la familia reciba una oferta de vivienda y no haya causa justificada para rechazarla. La AVP requiere la documentación de la causa justificada.

2. Rechazo de una unidad sin justa causa

Cuando un solicitante rechaza la oferta final de la unidad sin tener una causa justificada, la AVP ubicará la solicitud en el último turno de la Lista de Espera y notificará al solicitante sobre su turno.

5.2.3 Unidades Accesibles (24 CFR 8.27)

Las familias que requieren una unidad accesible pueden ser asignadas a una vivienda accesible más grande de lo que se requiere según el tamaño de la familia, si no existen residentes o solicitantes que reúnan las condiciones de tamaño apropiado que también requieren las características accesibles de la unidad.

Cuando se ofrece una unidad accesible a un solicitante no incapacitado, la AVP pedirá al solicitante mudarse a una unidad sin accesibilidad especial en un plazo de treinta (30) días cuando un residente o un solicitante necesiten de las características de la unidad y existe otra unidad disponible para la familia no incapacitada. Este requisito será una disposición del Contrato de Arrendamiento.

5.2.4 Vivienda Designada

En el Plan de Vivienda Designada se describen las políticas de la AVP para ofrecer unidades de vivienda designadas solamente para familias de edad avanzada o familias con algún tipo de incapacidad.