

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el Programa de Cupones de Elección de Viviendas y cómo se diferencia de la Sección 8?

El Programa de Cupones de Elección de Vivienda (HCV o Housing Choice Voucher) y la Sección 8 son dos nombres diferentes para el mismo programa. Este es un programa de asistencia federal para ayudar a las personas de bajos ingresos a pagar su alquiler.

¿Cuáles son los beneficios del Programa de Cupones de Elección de Vivienda para mí, como participante?

- El programa promueve la elección de vivienda; una familia que reciba un cupón puede buscar una unidad dentro del vecindario de su elección, dentro del área de autoridad de la vivienda
- El programa promueve la vivienda de calidad; se inspeccionan las unidades anualmente para asegurar que se cumplan los estándares de salud y seguridad
- La contribución del hogar es de aproximadamente el 30-40% de su ingreso ajustado mensualmente, y el saldo es pagado por la autoridad de la vivienda al propietario del inmueble

¿Quién es elegible para el cupón?

Los hogares califican para el programa si sus ingresos del hogar son del 80% o menos del Ingreso Promedio del Área (AMI o Area Median Income) para el Condado de Boulder o Broomfield (algunos programas se limitan en el 30% y 50% del AMI). Los hogares elegibles incluyen a los individuos o familias de bajos ingresos, incluidas las personas con un ingreso fijo, como los ancianos y/o personas con discapacidad.

¿Dónde puedo usar mi cupón?

Los cupones pueden utilizarse en el Condado de Boulder y Broomfield. Las jurisdicciones del Condado de Boulder incluyen a Boulder, Erie (dentro de los límites del Condado de Boulder), Jamestown, Lafayette, Longmont, Louisville, Lyons, Nederland, Superior y Ward, y aquellos en el Condado No incorporado incluyen a Allenspark, Caribou, Coal Creek (dentro de los límites del Condado de Boulder), Eldorado Springs, Gold Hill, Gunbarrel, Hygiene y Niwot.

¿Qué tipo de unidad de alquiler califica para el programa?

Todas las viviendas de alquiler existentes pueden ser elegibles: viviendas unifamiliares, condominios, departamentos, casas rodantes, viviendas adosadas y dúplex. Cada unidad debe ubicarse dentro del Condado de Boulder o Broomfield, alquiler por debajo de los estándares de pago del programa y aprobar una Inspección de los Estándares de Calidad de la Vivienda (HQS o Housing Quality Standards), entre otros requisitos.

¿Cómo puedo encontrar un propietario que acepte a los tenedores de cupones?

Algunos propietarios que buscan alquilarles a los participantes del programa, lo indican en sus avisos de alquiler. BCHA también tiene una lista de propietarios que aceptan la asistencia con el alquiler. Por favor, comuníquese con su gerente del caso.

¿Qué sucede si tengo necesidades especiales debido a mi discapacidad?

Si tiene necesidades especiales para adaptarse a su unidad o situación de vida, puede pedir una Adaptación Razonable (RA o Reasonable Accommodation). Dichas solicitudes pueden incluir el agregado de un asistente residente, modificaciones físicas a la unidad (que corren por su cuenta), el agregado de un animal de servicio y la asignación de tiempo adicional para completar la solicitud que se exige a todos los inquilinos. Tenga en cuenta que las solicitudes se consideran según cada caso particular, y si se aprueban, también el dueño del inmueble debe otorgar la aprobación.

¿Cuáles son mis derechos y responsabilidades como inquilino?

En su recertificación anual, recibe una lista de Responsabilidades familiares para firmar una vez al año, que reconoce que usted comprende sus responsabilidades. Los inquilinos tienen los siguientes derechos:

- Solicitar una Adaptación razonable para necesidades especiales. Las solicitudes de RA se aprueban según cada caso en particular.
- Presentar una queja ante el HUD si cree que se violaron sus derechos a una Vivienda justa por motivo de raza, color, religión, sexo, discapacidad, condición familiar, edad, nacionalidad u orientación sexual.
- Privacidad dentro de la unidad. El dueño deberá darle el aviso correspondiente si desea ingresar a la unidad en un horario razonable del día. En caso de emergencia, el dueño podrá ingresar a la unidad sin aviso previo para efectuar las reparaciones necesarias.

- Decidir no renovar el contrato de alquiler al final del período de vigencia, o, en caso de un acuerdo mutuo de rescisión del alquiler, mudarse de la unidad durante el período de vigencia del contrato de alquiler, con aviso previo, entregado según lo indicado en el contrato de alquiler.
- Solicitar una audiencia de apelación por las decisiones del personal, incluida la finalización de la asistencia o el rechazo de una solicitud de vivienda.

Los inquilinos tienen las siguientes *responsabilidades*. Deberán:

- Permitirle a su gerente de casos y/o al inspector que inspeccione la unidad en horarios razonables y con previo aviso.
- Notificar por escrito a su gerente de casos y al dueño si va a mudarse de la unidad o finalizar el contrato de alquiler, con previo aviso de al menos 30 días de anticipación.
- Solicitar la aprobación de BCHA y de su propietario para agregar a un miembro del hogar como ocupante de la unidad.
- No cometer fraude, soborno, actos violentos, relacionados con drogas u otros actos de corrupción o delictivos en relación con el programa.
- No cometer infracciones de alquiler graves o repetidas.

¿Cómo se verifican los ingresos?

Las fuentes externas independientes están a cargo de documentar todos los ingresos, beneficios y asignaciones. Los hogares deben informar todos los ingresos; en caso contrario, se realizará el reembolso de la asistencia de vivienda o la finalización de la asistencia.

¿Cómo y cuándo debo informar si hubo un cambio en mis ingresos o en mi hogar?

Todo cambio en los ingresos o en la composición del hogar se informará a BCHA dentro de los 10 días de ocurrido. Informe a su gerente de casos el nombre y número de fax de su empleador. Si no se informan los cambios o si se informan incorrectamente, deberá devolver todo dinero adeudado o puede haber riesgo de finalización del programa.

¿Qué son las citas de recertificación anual y por qué son necesarias?

Los tenedores de cupones deben reunirse con su gerente de casos al menos una vez al año para actualizar ingresos, activos y cantidad de miembros del hogar y para completar los formularios necesarios. El objetivo de la cita de recertificación anual es garantizar que se pague el monto correcto del alquiler según el ingreso real y que la vivienda tenga la cantidad de miembros adecuada para el hogar.

¿Qué sucede durante una cita de recertificación anual?

Aproximadamente tres meses antes de su fecha de recertificación anual, recibirá una carta con información de la cita. Deberá asistir a la reunión con todos los miembros del hogar mayores de 18 años. Lleve a esta cita copias de la documentación sobre activos e ingresos actuales. Esta es también una oportunidad para expresar sus dudas.

¿Qué sucede si no puedo asistir a mi cita programada?

El personal le pide que priorice la asistencia a esta cita en su agenda. Esta reunión, que generalmente se realiza una vez al año, es necesaria para que continúe recibiendo asistencia. Sin embargo, algunas circunstancias tales como enfermedad, emergencias o el estar fuera de la ciudad, hacen que sea necesario reprogramarla. En estos casos, comuníquese con su gerente de casos.

¿Qué sucede si no tengo transporte para reunirme con mi gerente de casos en su oficina?

Si no puede asistir a su cita, pídale a su gerente de casos que la reunión se realice en su hogar.

Los dueños ¿están obligados a alquilarles a los participantes del programa?

No, el dueño puede elegir si quiere o no inquilinos que reciben asistencia de vivienda, o cuándo le gustaría hacerlo.

BCHA ¿puede darle información a un dueño sobre mi historial de alquiler?

El personal se reserva el derecho de entregarle historiales de alquiler al dueño, a pedido, en relación con factores tales como: pago de alquiler y facturas de servicios, cuidado de la unidad e instalaciones, respeto de los derechos de los demás al uso y goce tranquilo de la vivienda, actividad delictiva relacionada con drogas u otra actividad delictiva incluido el tráfico de drogas, cumplimiento de las condiciones de alquiler y nombres, direcciones y teléfonos de dueños actuales y anteriores.

¿Puedo alquilarle una unidad a un pariente?

La normativa del HUD le prohíbe a BCHA permitir que un participante del programa le alquile una unidad a un pariente. La única excepción es que el personal determine que esta situación le brindaría una Adaptación razonable a un miembro del hogar con necesidades especiales. Un Comité se ocupa de tomar estas decisiones, según cada caso en particular.

¿Puedo pagarle un alquiler adicional al dueño si el monto del alquiler supera el estándar de pago?

No, usted debe pagar el monto total del alquiler y los servicios según lo que establece su contrato de alquiler. En ningún caso, el propietario podrá cobrar o aceptar pagos adicionales de ningún miembro de su hogar, excepto si así lo aprobó BCHA. El Condado de Boulder ¿establece un contrato de alquiler específico para sus participantes?

No, cada propietario debe establecer su propio contrato de alquiler, aunque BCHA puede exigir y establecer anexos del alquiler. El contrato de alquiler inicial debe ser válido por un año con opción de alquiler mensual después de esa fecha. El contrato de alquiler incluirá nombres del propietario e inquilino (y todos los miembros del hogar), dirección de la unidad, vigencia del contrato de alquiler, monto mensual del alquiler, modo de pago de los servicios, electrodomésticos suministrados y otros elementos, mientras cumplan con las leyes.

¿Cuánto puede cobrar el dueño por el alquiler?

El monto del alquiler no debe exceder el estándar de pago de BCHA que se basa en los alquileres brutos promedio (incluidos servicios) que se pagan en la comunidad por unidades de vivienda modesta de diversos tamaños. El gerente de casos de su inquilino no puede brindarle información sobre el alquiler máximo que puede cobrar, pero le informará si lo ha excedido.

El dueño ¿puede solicitar un aumento del alquiler?

Cada año, tres meses antes de la fecha de finalización del contrato de alquiler, el propietario tendrá oportunidad de declarar si quiere extender el contrato de alquiler, y si fuera así, si el monto se modificará y en cuánto. Si pide un aumento después del plazo de vigencia inicial del contrato de alquiler y dentro del período de alquiler actual, debe brindarle a su gerente de casos al menos un aviso previo por escrito de 60 días de anticipación sobre cualquier aumento. El aumento propuesto no excederá los estándares de pago. BCHA se reserva el derecho de denegar un aumento si se considera irracional debido a las condiciones del mercado o podrá demorar el inicio de los aumentos cuando no se otorgue el aviso previo correspondiente.

¿Cómo cobra el dueño su alquiler?

El inquilino es responsable de pagar su alquiler todos los meses y en forma puntual. Si se demora el pago del alquiler o si no lo paga, el dueño tiene derecho a exigir el cumplimiento del contrato de alquiler. BCHA depositará en forma directa su parte del alquiler el primer día hábil de cada mes.

¿Cómo se pagan los servicios públicos?

El propietario decide qué servicios públicos, si corresponde, brindará como parte del alquiler, y cuáles deberá pagar el inquilino. Para los servicios públicos que pague el inquilino, BCHA acreditará a favor del hogar una asignación para servicios públicos, basada en el costo promedio de los servicios, cantidad de miembros del hogar y ubicación de la unidad; no se basará en el consumo real de energía del hogar. La asignación para servicios públicos disminuirá la parte del alquiler del inquilino y les otorgará fondos para que puedan pagar los costos de servicios públicos.

¿Quién debe pagar el depósito de garantía y cuánto puede cobrar el dueño?

El inquilino paga el depósito de garantía. El monto debe ser justo y razonable, en general equivalente a un mes de alquiler y en cumplimiento de las leyes locales y estatales y debe ser comparable al depósito cobrado a los otros inquilinos.

¿Qué sucede si tengo un problema con el dueño?

Si tiene un conflicto con el dueño, le recomendamos hablar primero con él sobre esto. Comuníquese con su administrador de casos si necesita que se involucre. Es importante destacar que su gerente de casos no siempre puede intervenir en su nombre, pero puede guiarlo para resolver la situación. Además, hay recursos locales disponibles para ayudar a brindar información y mediación para problemas entre propietario e inquilino, como la Oficina del Fiscal del Distrito del Condado de Boulder, al 303/441-3700.

¿Se comunicará mi arrendador con la BCHA con respecto a nuestra relación arrendador/inquilino?

El dueño deberá interactuar con usted como lo haría con los inquilinos que no reciben asistencia de vivienda. La única diferencia es que su gerente de casos deberá recibir la notificación en ciertas circunstancias como falta de pago del alquiler, miembros adicionales del hogar no indicados en el contrato, uso, venta o fabricación de drogas ilegales, o situaciones de violencia y/o de abuso doméstico. El dueño trabajará directamente con usted en temas tales como mantenimiento de la propiedad, problemas de ruidos, problemas de mascotas, problemas de estacionamiento y acuerdos de entrada a la propiedad. Si el dueño no está seguro sobre los temas que deben informarse al Condado de Boulder, deberá comunicarse con el gerente de casos del inquilino.

¿Se puede desalojar a un participante del programa?

Sí, un inquilino que participa del programa puede ser desalojado por cualquier violación al contrato de alquiler. Si y cuando el inquilino recibe una carta de advertencia, debe notificar a su administrador de casos para que pueda trabajar junto con ellos a fin de intentar remediar la situación en un esfuerzo para evitar el desalojo. Sin embargo, el dueño no puede desalojar al inquilino por falta de pago de la parte que le corresponde a BCHA.

¿Cuáles son (algunos) derechos y responsabilidades de los dueños?

Los dueños tienen los siguientes derechos:

- Finalizar el alquiler en las condiciones descritas en el contrato por motivos tales como infracciones graves y repetidas del contrato de alquiler, actividad delictiva, destrucción de inmueble y falta de pago de la parte del alquiler correspondiente al inquilino.
- Denegar el alquiler a un participante del programa mientras no infrinja las leyes de Vivienda justa.
- Cobrar un depósito de garantía adecuado de conformidad con las leyes locales y estatales. Aumentar el alquiler al final del plazo de vigencia del contrato si el gerente de casos recibe aviso dentro del plazo correspondiente y si el monto aumentado no excede los estándares de pago.
- Decidir no renovar el contrato de alquiler con un inquilino existente al finalizar el plazo de vigencia del contrato.

Los dueños tienen las siguientes responsabilidades. Deberán:

- Utilizar su propio contrato de alquiler. BCHA podrá exigir y establecer anexos del alquiler. BCHA debe recibir una copia del contrato de alquiler.
- Firmar y devolver la documentación necesaria en forma puntual.
- Firmar, enviar y suministrar actualizaciones de la documentación e información según sea necesario, como información de identificación tributaria, cambio de domicilio, cambio de nombre o cambio de propietario del edificio.
- Contactar al gerente de casos del inquilino para alertarlo en caso de incumplimiento del contrato de alquiler dentro del plazo correspondiente.
- Entregarle copias de los avisos de desalojo, si corresponde, al gerente de casos, cuando se le envíe el aviso al inquilino.
- Realizar el mantenimiento necesario para garantizar que la unidad cumpla con los Estándares de Calidad de la Vivienda del HUD.
- Permitir que se inspeccione la unidad al menos una vez al año y corregir todas las fallas informadas dentro del plazo especificado. Si no se efectúan las reparaciones, podrá detenerse el pago de la parte de BCHA del alquiler o podrá finalizar el contrato de HAP.
- Cumplir con las leyes de Vivienda Justa.

¿Puedo llevar conmigo el cupón si deseo mudarme a otro condado/estado?

Después de un año con BCHA, usted puede llevar su cupón a otro condado o estado. Para esto, comuníquese con su gerente de casos para completar los formularios necesarios. Su gerente de casos transferirá su documentación al Especialista de Portabilidad para completar el proceso, que incluye presentar la documentación ante la nueva autoridad de vivienda.

¿Qué busca el inspector de viviendas durante una inspección anual?

Cada unidad se inspecciona una vez al año (o más, si fuera necesario) para garantizar que cumpla con los Estándares de Calidad Mínimos de las Viviendas del HUD. El inquilino, o una persona alternativa mayor de 18 años, deberá estar presente para las inspecciones. Los elementos inspeccionados incluyen la estructura y el exterior del edificio; sistema eléctrico, calefacción y plomería; ventanas, salidas y pasillos; y todas las habitaciones para asegurarse de que la unidad sea segura, limpia y que esté en buenas condiciones. El inspector debe tener acceso a la unidad, sótano y áreas comunes. Si se necesitan reparaciones, el propietario corregirá las deficiencias, dentro de un plazo determinado y aprobará la reinspección. Si no se realizan las reparaciones dentro del plazo, se dejarán de hacer los pagos de asistencia de vivienda y, en ciertas situaciones que afecten la salud y seguridad, el inquilino no podrá ocupar la unidad.

¿Qué es la Ley del Detector de Monóxido de Carbono? ¿Se aplica a un inquilino?

Con vigencia a partir del 1º de julio de 2009, el Proyecto de Ley 1091 de la Cámara de Representantes de Colorado exige que los propietarios de viviendas y los propietarios de propiedades en alquiler (viviendas para una sola familia, viviendas para varias familias) instalen alarmas de monóxido de carbono cerca de las habitaciones (o de otros cuartos legalmente utilizados para dormir) en todas las viviendas que estén calefaccionadas con gas natural o propano, tengan un artefacto a gas, tengan una estufa a leña o tengan un garaje adosado. Este requisito se aplica a todos los hogares

vendidos, remodelados, reparados o alquilados a un nuevo inquilino después del 1 de julio de 2009, incluidos los dueños participantes del programa. Para obtener más información, lea el Proyecto de Ley de Viviendas 1091.

¿Qué es la Ley de Violencia contra las Mujeres (VAWA o Violence Against Women Act) y cómo afecta la asistencia de un participante?

La Ley de Violencia contra las Mujeres (VAWA) es una ley federal, vigente desde 2006, para proteger a las personas víctimas de violencia doméstica, al prohibir que las empresas de departamentos desalojen al residente a partir de una actividad delictiva cometida por un miembro del hogar de la víctima.

¿Qué tipos de acciones pueden provocar la finalización del programa?

Las siguientes son *algunas* acciones que pueden provocar la finalización del programa: fraude (es decir, brindar información o documentación falsa), incumplimiento de los requisitos del programa, actividad delictiva o relacionada con drogas, miembros del hogar no autorizados, incumplimiento del contrato de alquiler. Si se da por finalizada la participación de una persona en el programa, esta recibirá una carta de finalización que le informará su posibilidad de presentar el caso ante la Junta de Viviendas para su reincorporación. BCHA y HUD son exigentes en relación con el cumplimiento del programa y tomarán medidas, según sea necesario.

¿Cómo encuentro más información sobre la participación del dueño?

Si desea más información sobre la participación del dueño, consulte las Preguntas frecuentes para los dueños.

¿Qué sucede si tengo preguntas que no se respondieron?

Si tiene alguna pregunta que no fue respondida, comuníquese con su gerente de casos.