

Instrucciones de Cupones de la Opción de Vivienda

Autoridad de Vivienda del Condado de Garfield

**Antes de comenzar: Por favor
reúna los documentos del paquete
informativo**

Pasos para la Asistencia

- ▶ Paso 1: PHA (Autoridad de Vivienda Pública) determina la elegibilidad final de la familia
- ▶ Paso 2: Bono emitido
- ▶ Paso 3: La familia decide dónde vivir
- ▶ Paso 4: El propietario aprueba a la familia
- ▶ Paso 5: PHA aprueba la propiedad y la unidad
- ▶ Paso 6: La unidad pasa la inspección
 - ▶ Todas las unidades deben cumplir con los estándares básicos de calidad de la vivienda antes de que la asistencia pueda ser pagada en nombre de la familia y regularmente durante todo el período del arrendamiento asistido.
- ▶ Paso 7: Contrato y arrendamiento firmados
- ▶ Paso 8: Pagos de asistencia para la vivienda realizados

Portabilidad

- ▶ Con la asistencia de alquiler que recibirá, es posible que se le permita la oportunidad de mudarse fuera de la localidad en la que recibió asistencia. A esto se le llama portabilidad.
- ▶ Con un Bono de Opción de Vivienda se le puede permitir mudarse a otro condado o estado, siempre y cuando haya una PHA que administre el programa en el área en la que se encuentra la unidad.
- ▶ Si hay más de una agencia en el área a la que desea trasladarse, usted puede elegir a qué agencia desea que se le envíe su cupón o puede solicitarnos que seleccionemos una agencia por usted.
- ▶ Su nueva agencia tendrá diferentes políticas administrativas, prácticas y procedimientos, diferentes estándares de pago y asignaciones máximas de alquiler. Su nueva agencia le proporcionará esta nueva información de acuerdo con sus procedimientos de admisión. Nuestra agencia le proporcionará información de contacto para su nueva agencia (receptora).
- ▶ Si usted está viviendo en un distrito censal de alta pobreza, se le anima a mudarse a áreas que ofrecen mayores oportunidades de educación y de empleo. Las ventajas de mudarse a una área baja pobreza por lo general ofrecen mayores oportunidades de trabajo, mejores escuelas, mejores servicios públicos, menores índices de criminalidad, tiendas y otras comodidades.

Estipulaciones de Portabilidad

El programa de cupones puede permitirle mudarse a cualquier lugar dentro de los Estados Unidos con algunas restricciones.

- ❖ Se le requerirá que viva en el condado de Garfield por un año después de su contrato de arrendamiento inicial **si no era residente del condado de Garfield en el momento de la solicitud.**
- ❖ Usted **no puede adeudarle ningún dinero a la Autoridad de Vivienda.**
- ❖ Usted **no puede adeudarle a ningún propietario** de una unidad asistida ningún dinero para alquiler o servicios públicos.
- ❖ Usted debe de estar en buen estado con su arrendador actual.
- ❖ Usted no debe violar el contrato de arrendamiento o el plazo del contrato de arrendamiento con fin de moverse.
- ❖ Si usted es un solicitante, debe calificar bajo las pautas de ingresos muy bajos **para el área a la que planea mover.**
- ❖ Si el nivel de pago es más alto que el del condado de Garfield, **es posible que se le niegue** la portabilidad debido a la falta suficiente de fondos.

Para ejercer la portabilidad debe:

- 1) Notifique a la Autoridad de Vivienda del Condado de Garfield y a su arrendador que tiene la intención de mudarse.
- 2) Hágale saber a GCHA dónde piensa mudarse. GCHA aprobará el estándar de pago, y si se aprueba enviará un paquete de información de archivo relevante a su nueva (receptora) Autoridad de Vivienda.
- 3) Comuníquese con la Autoridad de Vivienda receptora para programar una cita para reunirse con ellos.

La Ley de Equidad de Vivienda

La Ley de Equidad de Vivienda prohíbe la discriminación en la vivienda debido a:

- ❖ Raza
- ❖ Color
- ❖ Origen nacional
- ❖ Religión
- ❖ Sexo
- ❖ Estado familiar
- ❖ Discapacidad

Ley de Vivienda Justa y su Reglamento, Reglamentos de Acceso de Igualdad

- ▶ Ley de Vivienda Justa, 42 U.S.C. §§ 3601 - 3619 (“the Act”), 24 C.F.R. partes 100, 103, 180.
- ▶ Quid Pro Quo y Acoso y Responsabilidad al Medio Ambiente Hostil por Prácticas De Vivienda Discriminatorias Bajo la Ley de Vivienda Justa, 81 Fed. Reg. 63054 (Sept. 14, 2016), regla final (“Regla de acoso”)
- ▶ Disponible en <https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/FR-2016-09-14/pdf/2016-21868.pdf>
- ▶ Codificado en 24 C.F.R. § 100.600
- ▶ Igualdad de acceso a la vivienda en los programas de HUD independientemente de la orientación sexual o la identidad de género, 77 Fed. Reg. 5662 (Feb. 3, 2012), enmendado por Acceso de Igualdad de Acuerdo con la Identidad de Género de una Persona en los Programas de Planificación y Desarrollo Comunitarias, 81 Fed. Reg. 64763 (Sept. 21, 2016), e Igualdad de Acceso a la Vivienda en los Programas Nativos Americanos y Nativos de Hawái de HUD- Independientemente de la orientación sexual o la identidad de género, 81 Fed. Reg. 80989 (Nov. 17, 2016) (“Regla de acceso de igualdad”)
- ▶ Disponible en: <https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/FR-2012-02-03/pdf/2012-2343.pdf>; <https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/FR-2016-09-21/pdf/2016-22589.pdf>; and <https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/FR2016-11-17/pdf/2016-27196.pdf>
- ▶ Codificado en 24 C.F.R. §§ 5.105(a)(2), 5.106

Alojamiento Razonable

- ▶ Si usted, un miembro de su hogar o alguien asociado con usted tiene una discapacidad y siente que hay una necesidad de una adaptación razonable para que esa persona tenga el mismo uso del programa, comuníquese con la Autoridad de Vivienda del Condado de Garfield al 970-625-3589 o (888) 627-3589.
- ▶ También hay una solicitud de formulario de adaptación razonable que puede completarse y devolverse a la Autoridad de Vivienda del Condado de Garfield.

Víctimas de Violencia Doméstica

- ▶ Si usted es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho, la ley federal también evita que las PHA le nieguen la asistencia simplemente porque usted es una víctima si de otra manera calificó
- ▶ La Ley de Violencia contra la Mujer de 2013 (VAWA) hace ilegal que los PHA y los propietarios de HCV consideren la violencia doméstica real o amenazada, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acecho como causa para negar asistencia, cancelar el contrato con el propietario, la ocupación o la asistencia del programa de una víctima, independientemente de su edad o género
- ▶ GCHA y los propietarios pueden solicitar una documentación de certificación de la condición de víctima, pero deben mantener la confidencialidad de la información relacionada con las circunstancias de violencia doméstica de una familia bajo la ley

Plazo del cupón

El plazo inicial del cupón será de **90 días del candelario**.

La familia debe presentar una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento y un contrato de arrendamiento propuesto dentro del período de 90 días a menos de que la PHA otorgue una extensión.

La PHA asignará un dormitorio por cada dos personas dentro del hogar, excepto en las siguientes circunstancias:

- ❖ Personas del sexo opuesto (que no sean cónyuges, y a hijos menores de 12 años) se les asignarán dormitorios separados.
- ❖ Ayudantes con personas discapacitadas que vivan en el hogar se les asignará un dormitorio independiente.
- ❖ A las familias de una sola persona se les asignará un dormitorio.
- ❖ A un hogar monoparental con un niño se le asignarán dormitorios separados si el niño tiene 12 años o más.
- ❖ GCHA hará referencia a la siguiente tabla para determinar el tamaño de cupón adecuado para una familia:

Tamaño del cupón	Personas en el hogar (Mín - Máx)
1 Dormitorio	1-2
2 Dormitorios	2-4
3 Dormitorios	3-6
4 Dormitorios	4-8
5 Dormitorios	6-10

Normas de Pago

- ▶ La cantidad máxima que GCHA pagará es una cantidad igual al estándar de pago menos el pago total del inquilino de su familia.
- ▶ El pago fijado:
 - ❖ Es establecido por la agencia de vivienda basado en el alquiler justo de mercado establecido por HUD.
 - ❖ Se basa en el costo de la vivienda y de servicios públicos de su área.
 - ❖ Depende de la composición de su familia y el tamaño del dormitorio de la unidad, por lo que es más alto para las familias que requieren unidades de 3 habitaciones que para las familias que requieren unidades de 1 dormitorio.

Gastos Médicos

- ▶ Los gastos médicos pueden deducirse de los ingresos de una familia cuyo jefe, cónyuge, co-jefe o miembro único tiene al menos 62 años de edad, o es una persona con discapacidades. Una vez que una familia se considera una familia de ancianos o discapacitados, se pueden considerar los gastos médicos de todos los miembros de la familia.
- ▶ A partir del 1 de Octubre de 2011, la Autoridad de Vivienda del Condado de Garfield utilizará la publicación 502 de Gastos Médicos y Dentales del IRS como guía para determinar las deducciones de gastos médicos.
- ▶ El monto deducido para gastos médicos es la porción de los gastos "de bolsillo" de la familia que superan el tres por ciento (3%) de los ingresos brutos de la familia.
- ▶ Puede obtener una copia o ver la publicación en www.irs.gov

Estimaciones de Alquiler

- ▶ Las **Estimaciones** de alquiler están determinadas por el tamaño del cupón, los ingresos y las deducciones para cada familia individual así como una asignación de servicios públicos fijado por HUD para el tamaño de su unidad.
- ▶ *Estos números pueden cambiar y son específicos a su hogar.*
- ▶ La determinación final se basa en la Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (RFTA).

Verificación

- GCHA debe verificar toda la información que se utiliza para establecer la elegibilidad y el nivel de asistencia de la familia y está obligado a obtener autorización por escrito de la familia con el fin de recopilar la información. Los solicitantes y participantes del programa deben cooperar con el proceso de verificación como condición para recibir asistencia.
- HUD, REQUIERE que el jefe de familia firme con su número de seguro social completo y cada persona del hogar de 18 años o más, cada año, debe firmar el formulario de autorización de HUD (HUD-9886).
- La PHA seguirá las directrices de verificación proporcionadas por HUD en el Aviso PIH 2018-18 y cualquier orientación posterior emitida por HUD.

Encontrar una unidad

- ▶ Usted debe encontrar un arrendador dispuesto a trabajar con el programa y usted como inquilino.
- ▶ Usted debe dar al propietario el paquete de Solicitud de Arrendamiento para llenar. ¡También debes firmar! Una vez recibido, programaremos una inspección de la unidad.
- ▶ ¡NO firme el contrato de arrendamiento hasta la aprobación final! La unidad debe pasar la inspección antes de firmar el contrato de arrendamiento.
- ▶ El plazo **inicial** de arrendamiento DEBE ser de un año. La Autoridad de Vivienda del Condado de Garfield aprueba el moverse cada 12 meses.
- ▶ No ayudamos con depósitos o últimos meses de alquiler. Póngase en contacto con otras agencias como Caridades Católicas.
- ▶ Tan pronto como firme el contrato, por favor establezca una dirección postal.
- ▶ Nosotros no enviamos notificaciones mensuales de alquiler, solo cuando hay un cambio de alquiler.

Reexaminaciones Anuales

- La GCHA debe realizar un nuevo examen de los ingresos y la composición familiar al menos cada año. Esto incluye recopilar y verificar la información actual sobre la composición familiar, los ingresos y los gastos. Sobre la base de esta información actualizada, los ingresos y el alquiler de la familia deben ser recalculados.
- GCHA comenzará el proceso de reexaminación anual 120 días antes de la fecha de vigencia programada. Si la familia se muda a una nueva unidad, GCHA realizará un nuevo examen anual.
- También podemos programar un reexamen anual para completar antes de la fecha de aniversario con fines administrativos.
- Si la familia no proporciona los documentos o la información requeridos dentro del período de tiempo requerido, se debe enviar un aviso de terminación a la familia.
- En general, un aumento en la parte familiar del alquiler que resulte de un reexamen anual surtirá efecto en la fecha de certificación de la familia, y la familia será notificada con al menos 30 días de anticipación.

Reexaminaciones Provisionales

- ▶ Las circunstancias familiares pueden cambiar entre los reexaminaciones anuales. GCHA podrá realizar reexaminaciones provisionales en los siguientes casos:
 - Cambios en la composición del hogar
 - Si la familia ha reportado cero ingresos o pérdida de empleo
 - Si en el momento del reexamen anual, no es factible anticipar un nivel de ingresos para los próximos 12 meses (como un trabajo estacional)
 - La familia reporta nuevo empleador, cambio de empleadores o fuentes de ingresos adicionales
 - Cambios en el alquiler

Es muy recomendable que reporte TODOS los cambios en los ingresos dentro de los 10 días y GCHA seguirá las regulaciones sobre los exámenes provisionales.

Obligaciones Familiares

- ▶ **¡No haga acuerdos secundarios con el propietario! ¡Esto es fraude!**
- ▶ La unidad debe ser de residencia primaria.
- ▶ El jefe de familia debe estar presente para las inspecciones de la vivienda.
- ▶ Debe notificar a GCHA ausencias de más de 30 días.
- ▶ Los visitantes no pueden permanecer 30 días consecutivos, o 90 días por período de 12 meses, o según lo **define el contrato de arrendamiento**, lo que sea menos.
- ▶ Formulario de obligaciones familiares firmado por cada miembro adulto del hogar. Consulte el formulario de Obligación familiar.
- ▶ Siempre debe proporcionar información verdadera y precisa.
- ▶ **Todas las notificaciones deben ser por escrito dentro de los 10 días seguidos de la documentación apropiada, como talones de pago!**

Los más Violados

- ▶ Ingresos: Fallar en reportar cambios en los ingresos.
- ▶ Pago excesivo por parte de GCHA, al no reportar los ingresos es requerido un pago obligatorio a GCHA bajo las directrices federales.
- ▶ Cambios en la composición del hogar: Los **adultos adicionales deben ser aprobados ANTES de mudarse tanto por el arrendador como por la Autoridad de Vivienda.**
- ▶ El Desalojo de la unidad da como resultado la **terminación automática**.
- ▶ Violaciones de arrendamiento son violaciones del programa.
- ▶ Si usted es despedido del programa, usted tiene el derecho de solicitar una audiencia.
- ▶ Si la terminación es confirmada, usted no es elegible para recibir asistencia con GCHA en el futuro.

Otras obligaciones

- ▶ Debe responder a los plazos fijados.
- ▶ Usted debe pagar los servicios públicos y nunca permitir que los servicios públicos se le sean cortados al inquilino.
- ▶ El comportamiento violento criminal, las drogas, el alcohol, la marihuana y el daño a la unidad resultarán en la terminación.
- ▶ Miembros del hogar mayores de 18 años deben estar presentes para las inspecciones realizadas cada otro año.
- ▶ El cabeza del hogar firma una Autorización de reconocimiento a HUD y el EIV que nos da autorización de verificar los ingresos a través de la base de datos.
- ▶ Formularios de deudas- Base de datos nacional para aquellos que han sido despedidos, deben dinero o violaciones graves.

La Sección 1001 del Título 18 del Código de los Estados Unidos, establece que una persona que a sabiendas y voluntariamente hace **declaraciones falsas o fraudulentas** a cualquier departamento o agencia de los Estados Unidos es **culpable de un delito**.

No cometas fraude.

El fraude puede resultar en la terminación de la asistencia de la Sección 8, así como la restitución de fondos, la libertad condicional, o incluso prisión. El fraude puede definirse como cualquiera de los siguientes delitos:

- ...Omitir a sabiendas o reportes mas bajos de ingresos o bienes del hogar.
- Transferencia de bienes o ingresos para lograr la elegibilidad.
- Falsificar o usar documentos falsos del Seguro Social.
- Falsificar el número de miembros en su hogar.
- Obtener asistencia además de la Sección 8 sin notificar a las partes apropiadas.
- Alquilar o subarriendo todo o parte de la unidad.
- Cobrar alquiler de cualquier inquilino que pueda estar viviendo con usted.

Estamos aquí para ayudar

- ▶ Consulte nuestro sitio web en www.garfieldhousing.com para ver el Plan Administrativo, formularios, avisos importantes, para denunciar fraudes o abusos del programa, y cierres de oficinas.
- ▶ Le recomendamos que haga una cita para ver a su especialista de vivienda.