

Programas de Cupones de Elección de Vivienda de la Autoridad de Viviendas del Condado de Boulder

PAQUETE INFORMATIVO PARA INQUILINOS



Actualizado 01/2020





Bienvenido al Programa de Cupones de Elección de Vivienda de la Autoridad de Vivienda del Condado de Boulder (BCHA). Su asistencia de vivienda lo ayudará a vivir en una vivienda cómoda, segura y asequible durante todo el tiempo que califique, de acuerdo con las reglas del programa.

Este folleto le debería brindar la información general que necesita conocer a fin de utilizar y seguir manteniendo su cupón. Por favor, revise la información atentamente y plantee cualquier pregunta o preocupación que tenga ante su Gerente del Caso. Los nombres del documento en **negritas y subrayados** se adjuntan al final de este paquete de información. Es su responsabilidad entender y cumplir las reglas del programa.

Como ya sabe, hay muchas más personas que aplican para los cupones que cupones disponibles y esperamos que comprenda y aprecie su valor para usted y los miembros de su hogar.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Descripción del programa.....	6
Ubicación de las oficinas y Personal.....	6
Preguntas frecuentes	8
Responsabilidades	12
Elegibilidad final.....	13
Fraude 15	
Emisión del cupón	17
Portabilidad.....	18
Encontrar un lugar para vivir	19
Adaptación razonable.....	20
Vivienda justa y discriminación de vivienda	21
Ley de Reautorización de Violencia contra las Mujeres del año 2013 (VAWA) y Formulario.....	23
Pagos del alquiler	28
Recertificaciones- Anual y provisional	29
Seguridad en el hogar - Inspecciones anuales y temas de seguridad	31
Audiencias de reclamos	33

ADJUNTOS PARA GUARDAR

Reconocimiento de la fecha de cierre del "20° del Mes"
Lista de verificación del documento
Responsabilidades de la Asistencia de Recepción en el Hogar
Lo que usted debería saber sobre el Contrato de Pago de la
Autoridad de Vivienda (HAP o *Housing Authority Payment*
Contract) de EIV –
Un buen lugar para vivir
La herramienta para ir a casa (2)
El proceso de demanda de discriminación de la vivienda (HUD o *Housing*
Discrimination Complaint Process) protege a su familia del plomo en su hogar

ADJUNTOS PARA FIRMAR

Autorización de BCHA
Autorización de HUD
Certificación del solicitante/ inquilino
Suplemento - Información de contacto de emergencia - Responsabilidades
de los Hogares que reciben Asistencia Declaración del Estado de la
Sección 214 - Lo que Debería saber sobre el Cupón de Elección de EIV
Documentación de la Verificación del Proveedor de Cuidado
Infantil (si fuera aplicable) Formulario de Verificación de los
Servicios Sociales - Cuestionario del Solicitante de
Verificación de Ingresos
Reconocimiento de la fecha de cierre del "20° del Mes"
Reconocimiento de la pintura a base de plomo
¿Vale la pena el fraude?

DOCUMENTOS DE LA MUDANZA

Instrucciones de la mudanza, Lista de Dueños de BCHA
Formulario de Seguimiento de Búsqueda del Hogar
Formulario de Búsqueda del Hogar «Ir a Casa» (2) Asignación Estándar del Pago de Servicios
Públicos (para el año actual) Pedido de la Aprobación del Alquiler (RFTA o *Request for Tenancy*
Approval)
Formulario de Impuestos W-9
Formulario de Depósito Directo
Anexo de Alquiler para la Vivienda Libre de Drogas

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV)

El Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV) del Condado de Boulder, también conocido como Sección 8, es financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) y administrado localmente por la Autoridad de Vivienda del Condado de Boulder (BCHA). El programa ayuda a familias elegibles de muy bajos ingresos, adultos mayores y personas con discapacidades a pagar una vivienda segura, adecuada y sanitaria en el mercado privado de alquiler.

Beneficios del Programa

- **Elección de vivienda:** Los participantes pueden buscar una vivienda de alquiler elegible de su elección, incluyendo apartamentos, casas adosadas y viviendas unifamiliares, en todo el Condado de Boulder y Broomfield.
- **Vivienda asequible:** Los participantes pagan una parte de su alquiler basada en los ingresos del hogar, mientras que BCHA paga su parte aprobada directamente al propietario. Por lo general, los hogares contribuyen aproximadamente entre el 30 y el 40 % de sus ingresos mensuales ajustados a los costos de vivienda, dependiendo de sus circunstancias.
- **Calidad de la vivienda:** BCHA inspecciona las unidades participantes para garantizar que cumplan con los estándares requeridos de salud, seguridad y calidad de vivienda.
- **Participación de los propietarios:** BCHA facilita la participación de los propietarios al proporcionar su parte del alquiler mediante depósito directo.
- **Portabilidad:** Los participantes pueden tener la posibilidad de trasladar su vale a otra jurisdicción dentro de los Estados Unidos, sujeto a los requisitos de HUD y del programa.

Asistencia Continua

Un hogar puede continuar recibiendo asistencia del programa HCV mientras siga siendo elegible y cumpla con los requisitos del programa, incluyendo completar las recertificaciones requeridas, informar cambios en las circunstancias del hogar y cumplir con el contrato de arrendamiento y las reglas del programa HCV.

La asistencia de HCV está sujeta a las regulaciones de HUD y a las políticas de BCHA. Los requisitos del programa y las contribuciones del inquilino al alquiler pueden variar según las circunstancias individuales de cada hogar.

UBICACIONES DE LAS OFICINAS Y PERSONAL

El personal del Programa de Asistencia de Vivienda del Condado de Boulder atiende a todo el condado desde algunas oficinas:

Longmont: 515 Coffman Suite 100, Longmont, CO 80501
Lafayette: 1755 S. Public Rd., Lafayette, CO 80026

Las oficinas están disponibles para **entregar documentos y trámites**. Comuníquese con su Especialista de Vivienda si necesita asistencia o tiene preguntas sobre su caso.

Name	Title	Phone	Email
Kelly Schulz	Gerente de la División de Vivienda Habla español	303.441.4944	kschulz@bouldercounty.gov
Melissa Razo	Supervisora de Vivienda	303.413.7051	mrazo@bouldercounty.gov
Tanya Wardal	Especialista de Vivienda	303.441.1542	twardal@bouldercounty.gov
Meury Brown	Especialista de Vivienda -Habla español	303.775.4753	mbrown@bouldercounty.gov
Karisa Garner	Especialista de Vivienda	303.441.1404	kgarner@bouldercounty.gov
Marissa Hovde	Especialista de Vivienda	303.441.1425	mhovde@bouldercounty.gov

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 los dos diferentes nombres para el mismo programa. Este es un programa de asistencia federal para ayudar a las personas con 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 cumple con los estándares de salud y seguridad
- ☐ La contribución del hogar es de aproximadamente el 30-40% de su ingreso ajustado mensualmente, con el saldo 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 menor que el Ingreso Promedio del Área (AMI o Area Median Income) para el Condado de Boulder o Broomfield (algunos programas se limitan al 30% y 50% del AMI). Los hogares elegibles incluyen a los individuos o familias con 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 administrador 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*). Tales pedidos pueden incluir el agregado de un asistente que conviva, modificaciones físicas en la unidad (a su cargo), el agregado de un animal de servicio y la asignación de tiempo adicional para completar una solicitud requerida de todos los inquilinos. Tenga en cuenta que las solicitudes se consideran según cada caso particular, y si se aprueban, también el propietario del inmueble debe brindar 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, donde reconoce que comprende sus responsabilidades. Los inquilinos tienen los siguientes *derechos*:

- ☐ Solicitar 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. Un propietario deberá brindarle aviso correspondiente si desea ingresar a la unidad en un horario razonable del día. En casos de emergencia, el propietario 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 acuerdo mutuo de rescisión del alquiler, mudarse de la unidad durante el período de vigencia del contrato de alquiler, con previo aviso 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 o al inspector que inspeccione la unidad en horarios razonables y con previo aviso.
- ☐ Notificar a su gerente de casos y propietario por escrito si va a mudarse de la unidad o finalizar el contrato de alquiler, con aviso previo 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 corruptos 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 la devolución 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 el 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 de alquiler según el ingreso real y que la vivienda tenga la cantidad de miembros correcta para el hogar.

¿Qué sucede durante una cita de recertificación anual?

Aproximadamente tres meses antes de su fecha de recertificación anual, usted 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 que respondan a 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 en general se realiza una vez al año, es necesaria para que usted pueda seguir recibiendo asistencia. No obstante, en algunas circunstancias, como enfermedad, emergencias o si no se encuentra en la ciudad, se puede reprogramar la cita. En estos casos, comuníquese con su gerente del caso.

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

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

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

No, un propietario puede elegir si les alquila a inquilinos que reciben asistencia de vivienda, o cuándo hacerlo.

¿Puede BCHA brindarle información a un propietario sobre mi historial de alquiler?

El personal se reserva el derecho de entregarle historiales de alquiler a un propietario, 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, el 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 propietarios 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 brindaría una Adaptación razonable para un miembro del hogar con necesidades especiales. Un Comité se ocupa de tomar estas decisiones, según cada caso en particular.

¿Puedo pagarle alquiler adicional a mi propietario 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 eso. 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 de alquiler un propietario?

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 administrador de casos de su inquilino no puede brindarle información sobre el alquiler máximo que puede cobrar, pero le informará si lo ha excedido.

El propietario ¿puede solicitar un aumento del alquiler?

Cada año, tres meses antes de la fecha de finalización del contrato de alquiler, su propietario tendrá la posibilidad de declarar si quiere extender el contrato de alquiler y si fuera así, si el monto se modificará y en cuánto. Si el propietario pide un aumento después del plazo de vigencia inicial del contrato de alquiler y dentro del período de alquiler actual, debe brindarle a su administrador 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 un aviso previo correspondiente.

¿Cómo cobra el propietario 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 no se paga, el propietario 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 los servicios públicos.

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

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 con las leyes locales y estatales, y debe ser comparable al depósito cobrado a los otros inquilinos.

¿Qué sucede si tengo un problema con mi propietario?

Si tiene un conflicto con su propietario, le recomendamos hablar primero con él sobre esto. Comuníquese con su administrador de casos si necesita de su intervención. Es importante destacar que su administrador 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 los problemas entre el propietario y el inquilino, como la Fiscalía del Distrito del Condado de Boulder, al 303/4413700.

Mi propietario ¿se contactará con BCHA en relación con nuestra relación propietario/ inquilino?

Su propietario deberá interactuar con usted como lo haría con sus inquilinos que no reciben la asistencia de vivienda. La única diferencia es que su administrador de casos deberá recibir la notificación en ciertas circunstancias como falta de pago de alquiler, miembros adicionales del hogar no indicados en el contrato, uso, venta o fabricación de drogas ilegales, o situaciones de violencia o abuso doméstico. Su propietario 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 un propietario no está seguro sobre los temas que deben informarse al Condado de Boulder, deberá comunicarse con el administrador de casos del inquilino.

¿Se puede desalojar a un participante del programa?

Sí, un inquilino que es participante del programa puede ser desalojado por incumplimientos del contrato de alquiler. Si el inquilino recibe una carta de advertencia, debe notificar a su gerente de casos para que este pueda trabajar con él para intentar reparar la situación, a fin de evitar el desalojo. Un propietario 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 propietarios?

Los propietarios 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.
- ☐ Denegarle 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 el aviso dentro del plazo correspondiente y si el monto incrementado 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 propietarios tienen las siguientes responsabilidades. Deberán:

- ☐ Utilizar su propio contrato de alquiler. BCHA podrá exigir y establecer anexos de alquiler. BCHA debe recibir copia del contrato de alquiler.
- ☐ Firmar y devolver la documentación necesaria en forma puntual.
- ☐ Firmar, enviar y suministrar actualizaciones de la documentación y la información, según sea necesario, como en el caso de la información de identificación tributaria, cambio de domicilio, cambio de nombre o cambio del 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 avisos de desalojo, si corresponde, al administrador 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, puede llevar su cupón a otro condado o estado. Para esto, comuníquese con su administrador de casos para completar los formularios necesarios. Su administrador de casos transferirá su documentación al Especialista de Portabilidad para completar el proceso, que incluye el presentar documentación ante la nueva autoridad de vivienda.

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

Se inspecciona una vez al año (o más, si fuera necesario) cada unidad para garantizar que cumpla con los Estándares Mínimos de Calidad de la Vivienda 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 es segura, está limpia y 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 nueva inspección. Si no se realizan reparaciones dentro del plazo, los pagos de asistencia de vivienda se dejarán de realizar y en ciertas situaciones que afecten a la salud y seguridad, el inquilino no podrá ocupar la unidad.

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

Con vigencia a partir del 1 de julio de 2009, el Proyecto de Ley de Viviendas de Colorado (Colorado House Bill 1091) les exige a los propietarios de inmuebles y viviendas en alquiler (viviendas unifamiliares y multifamiliares) que instalen alarmas de monóxido de carbono cerca de los dormitorios (u otra habitación legalmente utilizada para dormir) en todos los hogares con calefacción a gas natural o propano, electrodoméstico a gas, chimenea o garaje adjunto. 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 propietarios participantes del programa. Para obtener más información, por favor 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 por 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 finaliza la participación de una persona en el programa, esta recibirá una carta de finalización que le informará su oportunidad 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 propietario?

Si desea más información sobre la participación del propietario, consulte las Preguntas frecuentes para propietarios.

¿Qué sucede si tengo preguntas que no se respondieron?

Si tiene alguna pregunta que no se respondió, comuníquese con su administrador de casos.



ELEGIBILIDAD FINAL

Después de recibir la aprobación inicial para el programa, deberá presentar documentación adicional ante el personal de BCHA para declarar su residencia, ingresos, activos y gastos médicos y de cuidado infantil, según corresponda.

Revise la siguiente lista para asegurarse de brindar la documentación adecuada:

Documentación de identificación:

- ☐ Identificación de Colorado válida con fotografía
- ☐ Credenciales de Seguridad Social para todos los miembros del hogar
- ☐ Actas de nacimiento para todos los miembros del hogar
- ☐ Verificación de discapacidad (si corresponde), como el comprobante de recibo de Ingreso por Discapacidad de Seguridad Social (SSDI o Social Security Disability Income).
- ☐ Comprobante de Presencia Legal en USA - Cada hogar participante debe completar el formulario de Verificación de la Sección 214, suministrado por BCHA.

Documentación de ingresos: debe informarse el ingreso total de su hogar al Gerente de Casos. El ingreso de menores de edad (por empleo u otras fuentes) también se debe informar, aunque puede considerarse exento en el cálculo del hogar.

- ☐ Formulario de verificación de ingresos de empleo de terceros (suministrado por el personal)
- ☐ Salarios, propinas, pago de horas extra y bonos
- ☐ Ingresos de un negocio
- ☐ Ingresos de activos
- ☐ Ingreso de Seguridad Social
- ☐ Ingreso por desempleo
- ☐ Documentación de mantenimiento y manutención infantil
- ☐ Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF o Temporary Assistance for Needy Families)
- ☐ Aportes financieros de familiares y amigos
- ☐ Ganancias de una cuenta de fideicomiso
- ☐ Ayuda para Necesitados y Discapacitados (AND o Aid to the Needy and Disabled)
- ☐ Ayuda financiera para estudiantes
- ☐ Si no posee ingreso alguno, deberá completar un formulario al mes, donde declare cómo se cumplen sus necesidades cotidianas de gastos. Es su responsabilidad solicitarle este formulario a su Administrador de Casos.

Documentación de activos: todos los activos del hogar se informarán a su Administrador de Casos. Un activo es algo con valor monetario, como dinero en efectivo, cuenta de ahorros, acciones en una empresa, vivienda o parcela de terreno.

- ☐ Estados de cuenta de mercado de dinero, caja de ahorro y cuenta corriente
- ☐ Documentación de inversiones, como, por ejemplo, acciones, bonos, fondos comunes de inversión, certificados de depósito (CD o certificates of deposit), Cuentas de jubilación individual (IRA o Individual Retirement Accounts), cuentas Keogh
- ☐ Pólizas de seguro de vida con valor en efectivo
- ☐ Propiedad inmueble, bienes muebles que se posean como inversión, como joyas, piedras preciosas, colecciones de monedas, automóviles antiguos, etc.
- ☐ Fondos de jubilación y pensión del empleador
- ☐ Anualidades, fideicomisos

Documentación de gastos de cuidado infantil: Gastos de cuidado infantil utilizados mientras el jefe del hogar trabaja, busca trabajo o estudia:

- ☐ Formulario de verificación de gastos de cuidado infantil de terceros (suministrado por el personal)
- ☐ Formulario de gastos suministrado por el proveedor de cuidado infantil

Documentación de gastos médicos: gastos por pagos médicos, recetas, equipos y millaje podrán usarse para los participantes que según BCHA están identificados como participantes que cumplen la definición de «discapacitados». Todos los pagos médicos deberán presentarse como recibos, para gastos previamente pagados; los productos de venta libre se deberán presentar con documentación de receta del médico; y el millaje deberá coincidir con las citas médicas.

- ☐ Recetas, copagos por citas con el médico, gastos dentales y oftalmológicos
- ☐ Millaje para ir y volver de las citas médicas

ALGUNAS OBSERVACIONES...

- Toda la información presentada debe ser correcta y debe presentarse toda la documentación aplicable. El personal confirmará la información de ingresos y activos que usted brinda ante otros gobiernos locales, estatales o federales y ante agencias privadas, a través del Sistema de Verificación de Ingresos Empresariales del HUD según lo que se indica en **Lo que debe saber sobre EIV**.
- Suministrar información y documentación falsa constituye un delito de fraude y puede provocar la finalización de su asistencia existente y futura, desalojo, requisitos de devolución de dinero y multas o prisión. Para obtener más información sobre la definición de fraude, en relación con el programa y las sanciones por cometer fraude, consulte la sección "Fraude" de este paquete.
- Usted deberá actualizar sus ingresos, activos y gastos aprobados en su reunión de recertificación anual con su administrador de casos.

EMISIÓN DEL CUPÓN



Ahora que recibió la aprobación, se le emitirá un Cupón de Elección de Viviendas. El cupón identifica el tamaño de la unidad aprobada, la fecha de emisión y vencimiento y la explicación de los requisitos. Después de firmar su Cupón, usted recibirá una copia.

El tamaño del dormitorio indicado en su cupón se basa en la cantidad de personas de su hogar y se explica en el siguiente cuadro:

TAMAÑO DEL CUPÓN	MÍN. CANTIDAD DE MIEMBROS DEL HOGAR	MÁX. CANTIDAD DE MIEMBROS DEL HOGAR
1 DORM.	1	3
2 DORM.	2	5
3 DORM.	4	7
4 DORM.	6	9
5 DORM	5	11

BCHA considerará otorgar excepciones a los estándares de subsidios para una familia que solicite adaptaciones razonables debido a discapacidad. Estas solicitudes se deben hacer y se aprueban en forma anual.

Vencimiento del cupón

Una vez que reciba su cupón, deberá encontrar un lugar donde vivir dentro de los 120 días o vencerá y podrá perderlo.

Es su responsabilidad controlar el plazo de vigencia de su Cupón.

Si no presenta su formulario de Pedido de la Aprobación del Alquiler (RFTA) dentro del plazo de vigencia de su Cupón de 60 días y no recibió una extensión, se vencerá su Cupón.

Solicitudes de extensión

Si necesita más de 120 días para encontrar una vivienda, puede pedir por escrito una extensión de 90 días.

Se incluye en este Paquete Informativo un **Formulario de Seguimiento de Búsqueda del Hogar**. Debe completar este formulario, junto con su solicitud por escrito, explicando su necesidad de una extensión.

Si no presenta la solicitud por escrito, junto con el Formulario de Seguimiento de Búsqueda del Hogar dentro del plazo de vigencia del Cupón, este se vencerá.

No se garantizan las extensiones.

PORTABILIDAD



POLÍTICA DE BCHA

Si ni el Jefe de Hogar ni el cónyuge o Co-Jefe de una familia solicitante tuvieran domicilio (residencia legal) en la jurisdicción de BCHA en el momento de presentar la solicitud de asistencia de la familia, la familia debe vivir en la jurisdicción de BCHA con asistencia de cupón durante al menos 12 meses antes de solicitar la portabilidad.

Si considera esta mudanza, DEBERÁ primero:

- ☐ Notificar a su gerente de casos
- ☐ Firmar un nuevo cupón
- ☐ Brindarle a la autoridad de vivienda nombre, dirección, teléfono y fax y persona a cargo de la portabilidad de la jurisdicción a la cual desee mudarse.
- Notificarle la mudanza al propietario actual mediante el aviso escrito con 30 días de anticipación y entregarle una copia a BCHA
- ☐ Debe encontrarse en buenos términos y al día con BCHA (no adeudarle dinero a BCHA, etc.)

BCHA, entonces, le enviará por fax el paquete de portabilidad a la Autoridad de vivienda fuera de la jurisdicción. El paquete de portabilidad incluye el formulario de Solicitud de Portabilidad de la Familia, formularios del HUD necesarios (formulario 52665 y 50058), copia del cupón, actas de nacimiento y credenciales de Seguridad Social. Cuando llegue a su nueva ubicación, deberá comunicarse con la autoridad de vivienda receptora para concertar citas y obtener instrucciones antes de buscar una nueva unidad.

Otras oportunidades de vivienda

Las familias con cupón deben buscar viviendas dentro de la jurisdicción de la Autoridad Pública de Vivienda (PHA o Public Housing Authority) que incluya áreas de baja concentración de pobreza. La mudanza desde un área con alta concentración de pobreza a un área con menor concentración de pobreza puede brindarles ventajas a las familias. No obstante, encontrar viviendas en estas áreas que estén dentro de los estándares de pago actuales de BCHA puede ser complicado.

Las ventajas que pueden ser atractivas para las familias que consideran mudarse a un vecindario de menor pobreza pueden incluir:

- Aumento de la seguridad en vecindarios con menos cantidad de delitos
- Reubicación para alejarse de áreas de tráfico de drogas
- Mejores escuelas para los niños
- Proximidad a los empleos u oportunidades laborales
- Viviendas de mejor calidad
- Dueños más receptivos.

Al considerar la mudanza, ya sea a través de la Portabilidad, a un área con menos concentración de pobreza, o por otros motivos, tenga en cuenta los costos de mudanza (por ejemplo: depósito de garantía, camión de mudanzas, almacenamiento, etc.) y de obtener transporte, proximidad al trabajo y escuela, cuidado infantil y otros servicios en nuevos vecindarios. Consulte a su Administrador de Casos sobre los recursos que pueden ayudar a una mejor mudanza.

<http://www.hud.gov/offices/adm/hudclips/guidebooks/7420.10G/7420g02GUID.pdf>

ENCONTRAR UN LUGAR PARA VIVIR



Es hora de encontrar un lugar para vivir. Recuerde que su cupón le exige alquilar dentro de los 60 días.

Temas a considerar durante la búsqueda

- ☐ Busque unidades para alquilar a través de la **Lista de dueños de BCHA**, en los periódicos y en Internet, Housing Helpers y movimientos del vecindario. BCHA también posee y administra propiedades; las vacantes están enumeradas en su sitio web.
- ☐ La propiedad debe estar ubicada dentro de los límites del condado de Boulder y Broomfield. Las jurisdicciones del Condado de Boulder incluyen a Boulder, Erie, Jamestown, Lafayette, Longmont, Louisville, Lyons, Nederland, Superior y Ward, y aquellos en el Condado No incorporado de Boulder incluyen a Allenspark, Caribou, parte de Coal Creek, Eldorado Springs, Gold Hill, Gunbarrel, Hygiene y Niwot.
- ☐ Si busca una unidad accesible (para discapacitados), contacte a su administrador de casos.
- ☐ Considere la ubicación de la propiedad en relación con las necesidades que usted tenga de transporte público, empleo, escuelas, centros comerciales, etc.
- ☐ Busque propiedades que contengan una cantidad aprobada de dormitorios que aparece indicada en su Cupón de Vivienda (salvo que el personal apruebe lo contrario).
- ☐ Asegúrese de que el monto del alquiler indicado sea inferior al **Estándar de pago** para el lugar (condado de Boulder o Broomfield) y la cantidad de dormitorios sea la indicada en su cupón de vivienda.
- ☐ Asegúrese de entender los servicios públicos que deberá pagar. Recibirá una **Asignación para servicios públicos** para compensar los pagos de esos servicios públicos que deba pagar.
- ☐ Asegúrese de que la unidad esté en buenas condiciones, si no aprueba la inspección de salud y seguridad, tal vez BCHA no apruebe la unidad.
- ☐ Si tiene o planea tener una mascota, confirme que las mascotas están permitidas y averigüe si se requiere depósito por mascota.
- ☐ Revise la información sobre Vivienda Justa (consulte la sección "Vivienda justa y discriminación de la vivienda" de este paquete) para entender e identificar la discriminación de la vivienda.

Cuando haya encontrado una potencial unidad de alquiler

Entregue a su potencial dueño el formulario de **Pedido de la Aprobación del Alquiler (RFTA)** para completar y devolver a BCHA. Este formulario solicita información sobre la unidad de vivienda, incluidos, entre otros, ubicación, monto de alquiler de la propiedad (y otras propiedades comparables que pueda tener el dueño), tipo de servicios públicos para la propiedad y designación de los servicios públicos que el inquilino deba pagar, así como el tamaño del dormitorio.

Después de que el personal de BCHA recibe el RFTA

El personal revisará el RFTA para asegurarse de que cumple con los requisitos de BCHA, incluidas las condiciones como ubicación de la propiedad, monto del alquiler, tamaño de dormitorio y comparaciones de alquiler (con otras propiedades similares en el vecindario). Si cumple con las condiciones del programa, el personal 1) le informará a usted (y también su parte del pago del alquiler); 2) programará una cita de inspección con el propietario.

Después de la aprobación inicial

En la inspección, el personal o contratista se asegurará de que la unidad cumpla con los Estándares de Calidad de la Vivienda del HUD (página 18), que definen los requisitos para una vivienda cómoda, segura y saludable. Durante la inspección, el personal analizará elementos tales como el exterior del edificio, plomería, calefacción y sistemas eléctricos, ventanas y salidas y se asegurará de que la unidad sea segura y esté limpia y en buenas condiciones. Si se necesitan reparaciones, el inquilino no tendrá permitido alquilar la unidad a menos que se realicen las reparaciones necesarias y la unidad apruebe la inspección. La unidad de vivienda se inspeccionará una vez al año como parte del proceso de recertificación anual.

Además, si la propiedad se construyó antes de 1978, debe cumplir con las pautas de Pintura con Base de Plomo (página 19). Después de la aprobación

Su nuevo propietario deberá firmar un **Contrato de Pago de Asistencia de Vivienda (HAP)**; el contrato entre BCHA y el dueño, un formulario impositivo W-9 y un documento que verifique su preferencia para recibir pagos (por depósito directo o cheque). Su propietario también deberá firmar un contrato de alquiler con usted y darle una copia a BCHA.

ADAPTACIONES RAZONABLES



De conformidad con las leyes federales de Vivienda Justa, la Autoridad de Vivienda del Condado de Boulder se compromete a garantizar que todos los solicitantes y participantes de la vivienda incluídas las personas con discapacidades, tengan igual acceso a nuestro programa, que puede requerir la modificación de nuestras políticas y procedimientos.

Una "adaptación" se define como un cambio en nuestras políticas o procedimientos; reparación o cambio en su departamento; reparación o cambio en alguna otra parte de la propiedad; o cambio en el modo de comunicarnos con usted. Un pedido se considera "razonable" si no crea una carga financiera o administrativa indebida para nosotros, y si no cambia la naturaleza fundamental de nuestro programa.

Una adaptación razonable puede incluir una de las siguientes, aunque se considerarán otros pedidos:

- Alteración física de la unidad para hacerla accesible para una persona en silla de ruedas.
- Instalación de detectores de humo con luz intermitente tipo destello en una unidad para que la persona con problemas de audición pueda recibir advertencia visual en caso de emergencia.
- Disponibilidad de intérprete de lenguaje de señas para un solicitante o inquilino durante una entrevista o reunión con el personal.
- Unidad adicional del tamaño de dormitorio.
- Alquiler a un pariente.
- Asistente cama adentro, si fuera necesario para que duerma en la unidad.
- Necesidad de vivir cerca de cuidadores o servicios determinados.
- Necesidad de animal de compañía/ servicio.
- Extensión o restablecimiento del cupón.
- Exención del plazo límite para pedir la apelación de una decisión sobre asistencia de vivienda.
- Exención o cambio en cualquier política o procedimiento de Vivienda del Condado de Boulder.

Si desea pedir una Adaptación razonable por discapacidad, deberá completar los formularios y devolverlos a su Gerente de Casos, que los presentará ante el comité correspondiente para su revisión y para hacer una recomendación. Por favor, tenga en cuenta que, en el caso de uno de estos formularios, el médico/ proveedor de atención médica debe completarlo y firmarlo.

Usted debe completar un nuevo pedido y obtener la aprobación todos los años mientras necesite de la adaptación.



VIVIENDA JUSTA Y DISCRIMINACIÓN DE LA VIVIENDA

Ley de Vivienda Justa

Las leyes federales y estatales de Colorado prohíben la discriminación en la vivienda por los siguientes motivos:

- ☐ Raza
- ☐ Color
- ☐ Credo (solo estatal)
- ☐ Religión
- ☐ Nacionalidad
- ☐ Ancestros (solo estatal)
- ☐ Sexo
- ☐ Orientación sexual (incluida la condición de transgénero) (solo estatal)
- ☐ Discapacidad
- ☐ Condición familiar: familias con hijos menores de 18 años o mujer embarazada
- ☐ Estado civil (solo estatal)
- ☐ Represalias por realizar actividades protegidas por los derechos civiles

Prácticas discriminatorias de vivienda prohibidas por las leyes de vivienda justa

- ☐ Negarse a mostrar, alquilar, rentar, vender o transferir una vivienda.
- ☐ Imponer términos, condiciones o cargos no equitativos para los solicitantes de una vivienda.
- ☐ Usar términos y condiciones discriminatorias con personas que busquen obtener un préstamo para vivienda o préstamos con garantía de vivienda, como por ejemplo puntos o tasas de interés más altas.
- ☐ Segregar o separar a las personas según su condición de clase protegida.
- ☐ Cumplir cláusulas que le niegan la vivienda a los miembros de clases protegidas.
- ☐ Publicitar limitaciones o preferencias discriminatorias de vivienda.
- ☐ Represalias contra un empleado o agente porque la persona cumple con las leyes de vivienda justa.
- ☐ Acoso, amenaza o intimidación a las personas por su raza, credo, color, religión, nacionalidad, ancestros, sexo, orientación sexual, estado civil, discapacidad o condición familiar (familias con hijos menores de 18 años o mujer embarazada).
- ☐ Acoso, amenaza, intimidación u otra forma de discriminación contra alguien porque esa persona ejerció sus derechos a la vivienda justa, presentó una queja por discriminación de vivienda, ayudó a alguien a presentar una queja por discriminación o participó o testificó en una investigación de vivienda justa.

Protecciones adicionales para personas con discapacidades

- ☐ Negarse a realizar adaptaciones razonables en las normas, políticas, prácticas y servicios que brindarían a personas con discapacidades un uso y goce equitativo de las instalaciones.
- ☐ Negarse a permitirles a las personas con discapacidades que modifiquen viviendas existentes a su propio costo y cargo.
- ☐ Construir departamentos, viviendas adosadas o condominios nuevos que no sean accesibles para personas con discapacidades.

¿Cuál es el plazo límite para presentar una queja?

Prescribe un año después de la fecha del supuesto acto discriminatorio.

Presentación de quejas

La División de Derechos Civiles de Colorado es una agencia de investigación neutral y no representa a ninguna de las partes. La División de Derechos Civiles de Colorado (CCRD o Colorado Civil Rights Division) redacta la queja:

- ☐ Sin costo para el denunciante.
- ☐ Sin necesidad de abogado.

La queja se entrega al Demandado y CCRD le solicita al Demandado una respuesta a la acusación.

CCRD recibe la declaración de posición del Demandado y su documentación.

Si ambas partes están interesadas, CCRD puede intentar una mediación o acuerdo para resolver la queja.

El Denunciante tiene la posibilidad de responder la información del Demandado y brindar información para fundamentar su reclamo.

Si los hechos no fundamentan una causa probable, se desestima el caso. El Denunciante puede apelar la decisión ante la Comisión de Derechos Civiles de Colorado. Si los hechos fundamentan la queja, la División establece una investigación de causa probable.

Si se encuentra una causa probable, la División intenta la conciliación en el caso. Es obligatoria la participación de ambas partes en el proceso de conciliación. Si la conciliación es exitosa, se cerrará el caso con un acuerdo. Si no tiene éxito la conciliación, se podrá llevar el caso ante audiencia pública.

Los resultados posibles de la conciliación o audiencia incluyen:

- ☐ Capacitación en vivienda justa para los Demandados.
- ☐ Acceso a vivienda.
- ☐ Resarcimiento por daños y perjuicios.

El Denunciante tiene la opción de presentar una demanda en cualquier momento ante un tribunal de distrito federal o estatal, con los servicios de su propio abogado.

Para obtener más información y/o presentar una queja, contacte a:

Colorado Civil Rights Division
Department of Regulatory Agencies
1560 Broadway, Suite 1050
Denver, Colorado 80202
303.894.2997/800.262.4845 teléfono
303.894.7830 fax
V/TDD: Marque 711 para el Servicio de
Retransmisión de Colorado
www.dora.state.co.us/civil-rights

NOTIFICACIÓN PÚBLICA

POLÍTICA DE NO DISCRIMINACIÓN POR CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD

La Autoridad de Vivienda del Condado de Boulder, Colorado, no discrimina por motivo de condición de discapacidad en la admisión o acceso, o tratamiento o empleo en sus actividades o programas con asistencia federal.

Boulder County Housing Authority PO
Box 471
Boulder, CO 80306-0471

Teléfono: 720/564-2274 Relay Colorado: 1-
800-659-2656 (TDD)

Norrie Boyd, Subdirector de la Autoridad de Vivienda del Condado de Boulder, ha sido designado para coordinar el cumplimiento de los requisitos de no discriminación contenidos en la normativa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) que implementan la Sección 504 (24 CFR Parte 8, fecha 2 de junio de 1988)

PAGOS DEL ALQUILER



Después de presentarse su documentación sobre activos e ingresos y de tener la aprobación oficial para el programa, se le asignará un Administrador de casos de BCHA a quien deberá consultar si tiene dudas o inquietudes sobre el proceso a partir de este momento.

Su parte del alquiler se basa en los siguientes factores:

- ☐ El monto del alquiler: este monto no puede ser superior al estándar de pago cuando usted se muda.
- ☐ Su ingreso: el programa exige que el inquilino no pague más del 40% de su ingreso para fines de alquiler y servicios públicos.
- ☐ Sus gastos elegibles: los participantes del programa definidos como personas con discapacidades según el programa, podrán deducir ciertos gastos médicos. El hogar con gastos elegibles de cuidado infantil podrá deducirlos de su alquiler.
- ☐ Su composición del hogar: los hogares con miembros menores de 18 años o mayores de 18 años y estudiantes de tiempo completo, podrán ser elegibles para el ajuste de \$480 en su cálculo del alquiler. Un jefe de hogar anciano o discapacitado podrá ser elegible para un monto de \$400.
- ☐ Su asignación para servicios públicos: usted deberá pagar todos los servicios públicos que sean de su responsabilidad, según lo indique su contrato de alquiler. También recibirá una asignación para servicios públicos para poder pagarlos.

Según los factores anteriores, su alquiler puede modificarse ocasionalmente a través de los términos de su alquiler. En estos casos, usted y su propietario recibirán un aviso por escrito de cualquier cambio.

La siguiente es una planilla de cálculo del alquiler que brindará un estimativo de su parte del alquiler:

Ingreso		
1	Inserte su ingreso anual bruto (antes de impuestos)	
Ajustes comunes		
2	Cantidad de miembros del hogar menores de 18 años o que son estudiantes de tiempo completo	
3	Línea 2 multiplicada por \$480	
4	Inserte \$400 si el jefe del hogar, co-jefe o cónyuge es anciano o discapacitado	
5	Monto total de los ajustes (sume las líneas 3 y 4)	
6	Ingreso ajustado - Línea 1 menos Línea 5	
Cómo calcular la parte total del alquiler del inquilino		
7	Ingreso mensual (Línea 1 dividida por 12)	
8	10% del ingreso mensual (Línea 7 multiplicada por .1)	
9	Ingreso mensual ajustado (Línea 6 dividida por Línea 12)	
10	Línea 9 multiplicada por .3	
11	Alquiler mínimo del inquilino	\$50
12	Pago de alquiler total estimado del inquilino (el mayor número de las líneas 8, 10, 11)	

RECERTIFICACIONES - ANUAL Y PROVISIONAL



Recertificaciones anuales

Usted y todos los participantes del programa deben reunirse con su Administrador de casos una vez al año para presentar la documentación de activos e ingresos del hogar actuales, revisar sus responsabilidades, firmar los documentos del programa y responder preguntas. Se le notificará su fecha y lugar de la reunión por correo, unos 3 meses antes de su fecha de aniversario. La carta también indicará la documentación que deberá llevar a la reunión y los documentos que deberá firmar antes de la reunión.

La reunión se realiza en general en una oficina ubicada cerca de su hogar y es su responsabilidad asegurarse de estar disponible y de poder asistir. Si necesita una adaptación razonable, como una visita domiciliaria, para participar en esta reunión, debido a problemas médicos y de transporte, puede solicitar una mediante un aviso anticipado.

En esta reunión, su Administrador de casos verificará su situación de vivienda actual, le informará los cambios en el alquiler que pueda haber propuesto su propietario actual y le informará las actualizaciones del programa. Esta también es una buena oportunidad para que usted plantee preguntas o inquietudes sobre el programa; brinde información sobre los cambios que pueda prever en su composición del hogar, condición laboral/de ingresos, etc.; y su interés en permanecer en la unidad actual o mudarse.

En esta reunión usted deberá tener información de lo siguiente, según lo que corresponda a su hogar:

- ☐ Todos los miembros del hogar mayores de 18 años
- ☐ Toda la documentación que recibió por correo para firmar
- ☐ Documentación de ingresos para todos los miembros del hogar mayores de 18 años (es decir, 1 mes de recibos de sueldo, documentación de Seguridad Social, manutención infantil)
- ☐ Documentación de los activos para cada miembro del hogar con cuentas bancarias/financieras
- ☐ Documentación de gastos de cuidado infantil de su proveedor de cuidado infantil
- ☐ Verificación escolar para los miembros del hogar mayores de 18 que asistan a la escuela
- ☐ Recibos por gastos médicos (si es elegible para presentarlos) (es decir, recibos por citas médicas pagadas, productos de venta libre, impresiones de recetas)

Nota: lleve copias de todos los documentos que desee conservar en sus archivos.

Esta reunión es un requisito del programa. Para seguir recibiendo asistencia de alquiler debe asistir a esta cita, incluso si esto implica modificar sus horarios. Si necesita reprogramar, comuníquese con su Administrador de casos oportunamente para hacerlo. De lo contrario, su Administrador de casos asumirá que usted ya no está interesado en la asistencia de vivienda, y le enviará un aviso de cancelación.

Recertificaciones provisionales

Los participantes del programa deben notificar a su Administrador de casos sobre cualquier cambio en el ingreso del hogar o composición familiar dentro de los 10 días de ocurrido el cambio. Estos cambios en el ingreso o composición probablemente provoquen un cambio en sus pagos del alquiler.

Estos cambios pueden incluir:

- ☐ Cambios en el ingreso laboral, beneficios por desempleo, Seguridad Social, manutención y/o mantenimiento infantil, beneficios de Servicios Sociales
- ☐ Cambios en los gastos de cuidado infantil
- ☐ Nacimiento de un niño
- ☐ Matrimonio/ Divorcio
- ☐ Pareja que se muda al hogar
- ☐ Miembro del hogar/ pareja que abandona el hogar

Usted deberá notificar a su Administrador de casos sobre cualquier cambio en los ingresos y composición familiar mediante el envío de toda la documentación que verifique los cambios, hasta el día 20 del mes inclusive. Le recomendamos contactar a su Administrador de casos para confirmar que recibió toda la documentación necesaria.

Cuando informe un cambio que reduzca su alquiler, el nuevo pago entrará en vigencia el primer día del mes posterior al momento en que se informó el cambio por escrito. Por ejemplo, si informa sobre una disminución documentada en sus ingresos el 15 de mayo, la disminución en su alquiler entraría en vigencia el 1 de junio.

Cuando informe sobre un cambio que aumente su alquiler, tendrá un aviso previo de aumento de su alquiler con al menos 30 días de anticipación. Por ejemplo, si informa sobre un aumento documentado de sus ingresos el 15 de mayo, el aumento de su alquiler entraría en vigencia el 1 de julio.

Si no informa sobre el aumento del ingreso dentro del plazo requerido, tal vez deba realizar una devolución del pago. Si no informa sobre la disminución del ingreso dentro del plazo requerido, no se beneficiará con la posible disminución del alquiler resultante de la reducción en su ingreso.

SEGURIDAD EN EL HOGAR - INSPECCIONES ANUALES Y TEMAS DE SEGURIDAD



El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de USA exige que realicemos inspecciones según los Estándares de Calidad de la Vivienda (HQS) en su unidad de alquiler, una vez al año.

Esta inspección requiere de su participación en las siguientes formas:

- ☐ Usted (o un adulto responsable mayor de 18 años, como un familiar, vecino, amigo) debe estar presente y disponible para la inspección.
- ☐ Planifique estar en su hogar 15 minutos antes y después del horario programado y durante toda la inspección.
- ☐ Espere 10-15 minutos para que se complete la inspección.

Su unidad se inspecciona solo una vez al año, así que es importante que coordine sus horarios (trabajo, otras citas, etc.) para cumplir con este requisito. Las inspecciones no realizadas pueden provocar la finalización de la asistencia de vivienda.

En caso de emergencia que le impida a usted o a un familiar elegible (amigo, vecino, etc.) cumplir con la inspección programada, usted DEBERÁ contactar a su Administrador de casos al menos dos días antes de la inspección programada. También, tenga en cuenta que, si es inquilino en una propiedad de la Autoridad de Vivienda, el personal de BCHA o sus contratistas ingresarán a la unidad para su inspección, aunque usted no esté presente.

Las siguientes son algunas de las verificaciones importantes que se cubrirán durante su inspección anual:

Ventanas y puertas

- ☐ Deberá poder acceder y mantener su propiedad de alquiler.
- ☐ Las ventanas no deben estar dañadas o faltantes.
- ☐ Todas las ventanas de la planta baja deben tener cerrojo.
- ☐ Todas las ventanas deben tener cortinas o mosquiteros.
- ☐ Todas las puertas que dan al exterior deben tener cerrojo y cerradura de seguridad.

Pisos, techos y muros

- ☐ El piso, techos y muros no deben tener defectos graves como protuberancias, hundimientos, grietas grandes, superficies desprendidas ni otros daños importantes.
- ☐ El piso no debe tener grietas ni daños graves que causen caídas o tropiezos.
- ☐ El techo y cielorraso no deben tener pérdidas. Las manchas en el cielorraso en general son señal de pérdidas.
- ☐ La pintura en los muros interiores de su propiedad alquilada no debe estar desprendida o descascarada.

Plomería y saneamiento

- ☐ Su propiedad alquilada tiene que contener un lavatorio fijo, un inodoro con descarga y una bañera/ ducha.
- ☐ No puede haber pérdidas de agua y de plomería.
- ☐ Debe haber agua corriente caliente y fría en el baño y en la cocina.
- ☐ El baño debe tener ventana o extractor.

Accesorios de luz y eléctricos

- ☐ Debe haber al menos 1 luz que funcione en la cocina y otra en el baño.
- ☐ Todos los tomacorrientes eléctricos deben funcionar y estar equipados con placas de cobertura.
- ☐ Debe haber un sistema de calefacción en funcionamiento para su propiedad alquilada.

Seguridad estructural y contra incendios

- ☐ Debe haber un detector de humo en funcionamiento en toda la unidad de alquiler, y en cada piso de su propiedad.
- ☐ Si hay escaleras y barandillas, deben ser seguras.
- ☐ Si es dueño de un edificio de alquiler, los pasillos, porches, ascensores y otras áreas comunes deben tener el mantenimiento adecuado para evitar lesiones en los inquilinos.

Sobre la pintura con base de plomo

El plomo es un metal muy tóxico que puede causar una serie de problemas de salud, en especial en los niños pequeños. Cuando el plomo se absorbe en el organismo puede causar daños en el cerebro y otros órganos vitales, como en los riñones, nervios y sangre.

El plomo también puede causar problemas de conducta, discapacidades del aprendizaje, convulsiones y en casos extremos, la muerte. Algunos síntomas de intoxicación por plomo pueden incluir dolor de cabeza, de estómago, náuseas, cansancio e irritabilidad. Los niños que sufren de intoxicación con plomo tal vez no muestren síntomas.

Dentro y fuera del hogar, la pintura con plomo deteriorada se mezcla con el polvo y la suciedad del hogar y deja huella. Los niños pueden intoxicarse con plomo:

- Al llevarse a la boca las manos u otros objetos contaminados con plomo.
- Al ingerir restos de pintura en los hogares cuando se desprende la pintura con base de plomo.
- Al jugar en la suciedad contaminada con plomo.

¿Qué puede hacer?

Si su hogar se construyó antes de 1978:

- Limpie las superficies planas, como el alféizar, con una toalla de papel húmeda y deséchela.
- Friegue los pisos suaves (con un trapeador húmedo) una vez por semana para controlar el polvo.
- Quítese los zapatos al ingresar al hogar.
- Aspire las alfombras y tapizado para remover el polvo.
- Si fuera posible, use una aspiradora con filtro HEPA o bolsa de recolección de «alta eficiencia».
- Recoja los restos de pintura desprendidos con una toalla de papel y deseche, luego limpie la superficie con una toalla de papel húmeda.
- Tome precauciones para evitar crear polvo de plomo cuando haga remodelaciones, renovaciones o mantenimiento en su hogar.
- Pídale a un profesional en plomo que realice pruebas de peligros de plomo. (Pídale que también evalúe la suciedad).

Para su hijo:

- Hágale un análisis de sangre a su hijo cuando tenga 1 y 2 años de edad para verificar la existencia del nivel de plomo. Se hará el análisis de sangre en los niños de 3 a 6 años si no se lo han hecho antes, y:
 1. Si viven o visitan con regularidad una casa construida antes de 1950.
 2. Si viven o visitan con regularidad una casa construida antes de 1978 con remodelaciones o renovaciones recientes o en curso.
 3. Si tienen un hermano o amigo que se haya intoxicado con plomo.
- Lave las manos y los juguetes de su hijo con frecuencia para reducir el contacto con el polvo.
- Use agua fría de grifo para beber y cocinar.
- Evite usar remedios caseros (como *arzacón* (*tetróxido de plomo*), *greta*, *pay-loo-ah*, o *litargirio*) ni cosméticos (como *kohl* o *alkohl*) que contengan plomo.
- Ciertos dulces, como los productos de jalea de *tamarindo* de México, pueden contener altos niveles de plomo en el envoltorio o la varilla. Tenga precaución al darles dulces importados a los niños.
- Alguna vajilla, en particular los platos y recipientes de Terra Cotta, de América Latina, puede contener altos niveles de plomo que se filtra en los alimentos.



Boulder County Housing Authority

3460 North Broadway, Boulder (Mail: PO Box 471, Boulder, Colorado 80306-0471) • Tel: 303.441.3929 Fax: 720.564.2283
www.bouldercountyhhs.org

GUÍA PARA AUDIENCIAS INFORMALES PARA PARTICIPANTES

Esta Guía describe los procedimientos básicos para audiencias informales para participantes según la ley y normativa aplicable y el Plan Administrativo de Cupones de Elección de Vivienda/ Sección 8 de la Autoridad de Vivienda del Condado de Boulder (el “Plan”). Pretende ser solo una guía y si alguna disposición de esta Guía contradice alguna del Plan, el Plan prevalece sobre esta Guía.

Hay una copia del Plan disponible en la siguiente URL, o bien puede solicitar una copia en Recepción en la dirección indicada: <https://assets.bouldercounty.org/wp-content/uploads/2017/03/section8-annual-plan-2016.pdf>

1. Programación de una audiencia

- a. **Cómo solicitar una audiencia:** la solicitud de audiencia informal se hará por escrito y se entregará al personal de la Autoridad de Vivienda del Condado de Boulder (“BCHA”) en persona o por correo de primera clase, al cierre del día laboral, no más de 10 días hábiles después de la fecha de la decisión o aviso de BCHA de finalizar la asistencia.
- b. **Programación:** después de recibir la solicitud debida, BCHA programará y enviará un aviso escrito de la audiencia informal a la familia dentro de los 10 días hábiles de la solicitud escrita de la familia.
- c. **Reprogramación:** la familia podrá solicitar la reprogramación de la audiencia con causa justificada o si fuera necesario, como adaptación razonable para una persona con discapacidades. La causa justificada se define como conflicto inevitable que afecta gravemente la salud, seguridad o bienestar de la familia.

Las solicitudes de reprogramación de audiencia se harán en forma verbal o escrita antes de la fecha de la audiencia. A su criterio, el personal podrá solicitar documentación de la “causa justificada” antes de reprogramar la audiencia.

Si la familia no comparece en el momento programado y no pudo reprogramar la audiencia antes debido a la naturaleza del problema, la familia deberá contactar al personal dentro de las 24 horas de la fecha de audiencia programada, sin incluir fines de semana ni feriados. BCHA reprogramará la audiencia solo si la familia puede demostrar una causa justificada por su falta de comparecencia, o si fuera necesario como adaptación razonable para una persona con una discapacidad.

2. Documentos a utilizar en la audiencia (Presentación de pruebas)

- a. Todos los documentos en los que se basará BCHA para la audiencia se dejarán a disposición de la familia para que se retiren 2 días hábiles antes de la audiencia. Si

BCHA no deja los documentos a disposición para examinar a pedido de la familia, BCHA no podrá basarse en esos documentos en la audiencia.

- b. La familia también debe presentar documentos que estén directamente relacionados con la audiencia. Todos los documentos se dejarán a disposición de BCHA para su revisión no menos de 2 días hábiles antes de la audiencia. BCHA tendrá permiso para copiar los documentos a su cargo. Si la familia no deja los documentos a disposición para examinar, la familia no podrá basarse en esos documentos en la audiencia.

3. Representación de la familia y derecho al asesor legal

A su cargo, la familia podrá contar con un abogado u otro representante en la audiencia informal.

4. El funcionario de la audiencia

- a. El Funcionario de la audiencia estará a cargo de conducirla. El Funcionario de la audiencia es una persona o personas designadas por BCHA. El Funcionario de la audiencia es alguien que no tomó ni aprobó la decisión en revisión ni es subordinado de esa persona.
- b. El Funcionario de la audiencia se capacitó para ser la persona que preside las audiencias de finalización de vivienda y seguirá las políticas y procedimientos para audiencias del Departamento de Vivienda y Servicios Humanos del Condado de Boulder.
- c. El Funcionario de la audiencia regulará la conducción de la audiencia de conformidad con los procedimientos de audiencia de BCHA y el Plan.

5. Presentación de la evidencia en la audiencia

BCHA y la familia deben tener la posibilidad de presentar evidencia y podrán interrogar a los testigos. Se considerará la evidencia sin tener en cuenta la admisibilidad en virtud de las normas de evidencia aplicables a los procesos judiciales.

6. Quién puede asistir a la audiencia

Además del Funcionario de la audiencia, pueden asistir las siguientes personas válidas:

- 1. Representantes de BCHA y testigos a favor de BCHA
- 2. Asesor legal de BCHA
- 3. El participante y testigos a su favor
- 4. El asesor del participante u otro representante; y
- 5. Cualquier otra persona aprobada por BCHA como adaptación razonable para una persona con una discapacidad.

7. Conducción de las audiencias

El Funcionario de la audiencia es responsable de administrar la orden del día y garantizar que las audiencias se realicen de manera profesional. Los asistentes deben cumplir con todos los procedimientos de la audiencia establecidos por el Funcionario de la audiencia y las pautas para la conducción. Toda persona que demuestre conducta perturbadora, abusiva o inapropiada de otro modo será apartada de la audiencia a criterio del Funcionario de la audiencia.

8. Emisión de la decisión

El Funcionario de la audiencia emitirá una decisión por escrito dentro de los 10 días hábiles de la fecha de la audiencia, donde indicará brevemente los motivos de la decisión. Las determinaciones de hecho relacionadas con circunstancias individuales de la familia se basarán en la preponderancia de la evidencia presentada en la audiencia.

Se entregará una copia de la decisión de la audiencia de inmediato a la familia.

9. Efecto de la decisión

BCHA no está obligado por la decisión de la audiencia:

- a. En relación con un asunto por el cual BCHA no deba brindar la posibilidad de audiencia informal en virtud de esta Sección o que exceda de otro modo la autoridad de la persona que conduce la audiencia en virtud de los procedimientos de audiencia de BCHA.
- b. Contraria a la normativa o requisitos del HUD, o contraria de otro modo a la ley federal, estatal o local.
- c. Si BCHA determina que no se obliga por la decisión de la audiencia, notificará a la familia dentro de los 10 días hábiles sobre la determinación y los motivos de la determinación.

10. Consideración de las circunstancias

Al decidir si se finaliza la asistencia por acción u omisión de los miembros de la familia, BCHA podrá considerar todas las circunstancias en cada caso, incluida la seriedad del caso, el grado de participación o culpabilidad de los familiares individuales, y los efectos del rechazo o la finalización de la asistencia en los otros familiares no implicados en la acción u omisión.

BCHA puede imponer, como una condición de continuidad de la asistencia para otros familiares, el requisito de que los familiares que participaron o que fueron culpables de la acción u omisión no residan en la unidad. BCHA podrá permitirles a los otros miembros de una familia participante seguir recibiendo asistencia.

Si BCHA necesita finalizar la asistencia por consumo o posesión ilegal para consumo personal de una sustancia controlada, o patrón de abuso de alcohol, tal consumo o posesión o patrón de abuso deberá haber ocurrido dentro del año previo a la fecha en que BCHA notifique a la familia la determinación de BCHA de negar o finalizar la asistencia. Al determinar si finalizará la asistencia por estos motivos,

BCHA considerará la evidencia de si el miembro del hogar:

- a. Completó con éxito un programa de rehabilitación de alcohol o drogas supervisado (según corresponda) y no consume de manera ilegal una sustancia controlada ni abusa del alcohol.
- b. Se rehabilitó con éxito de otro modo y no consume de manera ilegal una sustancia controlada ni abusa del alcohol.
- c. Participa en un programa de rehabilitación de alcohol o drogas supervisado y ya no consume de manera ilegal una sustancia controlada ni abusa del alcohol.