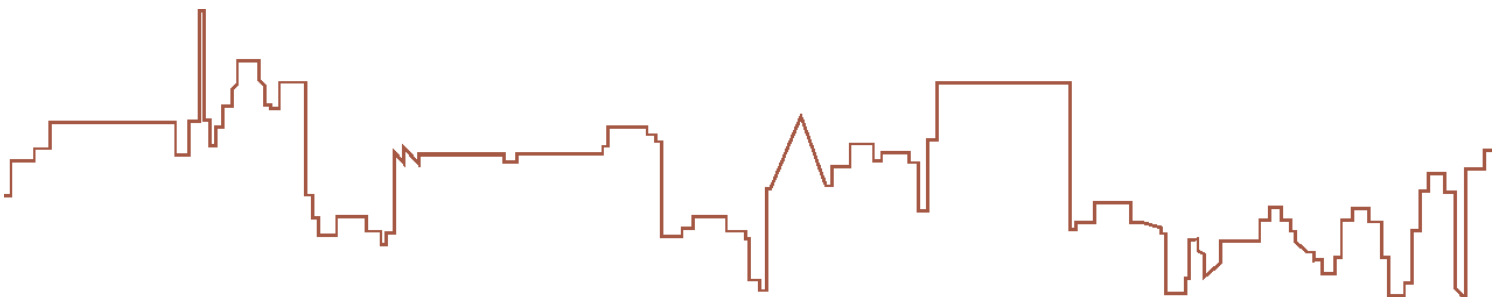


Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York

Programa de Vales de elección de vivienda de la sección 8

Libro informativo

Invierno 2023



¡Bienvenido!

Este folleto está diseñado para informarle cómo funciona el Programa de Vales de elección de vivienda (Housing Choice Voucher, HCV) y sus derechos y responsabilidades como participante en el programa.

Lo animamos a que se comunique con un representante de HPD si tiene preguntas o necesita ayuda.

- ✓ Visite nuestra oficina de lunes a viernes de 9 a. m. a 4 p. m. en:

Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda
División de Recursos para Inquilinos (Division of Tenant Resources)
100 Gold Street, Room 1-0
New York, NY 10038
(Deberá llevar una identificación con fotografía)

- ✓ Llame a Servicio al Cliente al: **917-286-4300**
Escuche el menú y siga las indicaciones para comunicarse con la unidad adecuada
- ✓ **U** obtenga más información de contacto en línea en: nyc.gov/hpd-section-8-contact
- ✓ Llame al **311** para obtener información de vivienda y otros servicios gubernamentales.

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN	1
1.1	Cómo comunicarse con HPD 1
1.2	Servicios de traducción e interpretación 2
1.3	Poco dominio del inglés (LEP) 2
1.4	Misión de HPD..... 3
1.5	¿Qué es el Programa de Vales de elección de vivienda (HCV) de la Sección 8? 3
1.6	Plan administrativo 4
1.7	Programa de autosuficiencia familiar (FSS)..... 4
1.8	Personas con discapacidades..... 5
1.9	Programa de prevención de la falta de vivienda (Homelessness Prevention Program, HPP)..... 5
1.10	Ley de violencia contra la mujer (VAWA)..... 6
1.11	Discriminación en la vivienda..... 6
1.12	Cómo denunciar corrupción y actividades criminales 7
1.13	Paquete de material informativo 7
CAPÍTULO 2: INTEGRIDAD DEL PROGRAMA	9
2.1	Compromiso del servicio de HPD 9
2.2	Abuso y fraude del programa..... 9
2.3	Errores y medidas correctivas 10
2.4	Acuerdos de reembolso 11
2.5	Privacidad..... 11
2.6	Preguntas 12
CAPÍTULO 3: ELEGIBILIDAD	13
3.1	Cumplir con la definición de familia..... 13
3.2	Elegibilidad según los ingresos..... 14
3.3	Ser un ciudadano americano o tener estatus migratorio elegible 14
3.4	Dar los números de Seguro Social..... 14
3.5	No ha participado en actividades prohibidas..... 14
3.6	Investigación de antecedentes 16
3.7	Denegación de asistencia..... 17
CAPÍTULO 4: ESTÁNDARES DE SUBSIDIO Y VALES.....	18
4.1	Cómo entender los términos 18
4.2	Estándares de subsidio..... 19
4.3	Vales (Nota: no se aplica a PBV)..... 21
4.4	Estándares de pago y de excepción de pago 22
CAPÍTULO 5: INGRESOS Y ALQUILER.....	24
5.1	Cómo entender los términos 24
5.2	Ingresos e ingresos ajustados 25
5.3	Pago total del inquilino (TTP) 27
5.4	Alquiler bruto 27
5.5	Pago de asistencia para la vivienda (HAP)..... 29
5.6	Parte que le corresponde a la familia 29
5.7	Alquiler de la familia al propietario..... 30
5.8	Alquiler razonable 30
5.9	Cálculo del alquiler 30
5.10	Carta de desglose del alquiler 31
5.11	Aumentos del alquiler 31
CAPÍTULO 6: CÓMO ENCONTRAR UNA UNIDAD DE VIVIENDA	32
6.1	Cómo entender los términos 32

6.2	Mejor información, mejor elección: tenga en cuenta estos factores	33
6.3	Servicios	35
6.4	Mantenimiento	35
6.5	Alquiler y otros costos.....	36
6.6	Tenga cuidado con las estafas en la asistencia a la vivienda	37
6.7	Después de tomar la decisión	37
6.8	Discriminación en la vivienda.....	38
CAPÍTULO 7: ARRENDAMIENTO		39
7.1	Documentos necesarios	39
7.2	Contrato de arrendamiento	39
7.3	Paquete del arrendador	40
7.4	Inspecciones.....	41
7.5	Depósito de seguridad	41
7.6	Documentación	42
7.7	Revisión de HPD	42
7.8	Contratos de HAP.....	42
7.9	Mudanza	43
7.10	Cambios en el contrato de arrendamiento.....	43
7.11	Renovación del contrato de arrendamiento.....	43
CAPÍTULO 8: INSPECCIONES DE HQS		45
8.1	Cómo entender los términos	45
8.2	Tipos de inspecciones	46
8.3	Notificación de defectos de HQS	46
8.4	Cómo programar su inspección	46
8.5	Cómo entrar a la unidad	47
8.6	Cómo pasar la inspección.....	48
8.7	Aviso de los resultados de la inspección	48
8.8	No pasó la inspección: por causa del propietario	49
8.9	No pasó la inspección: por causa del inquilino	49
8.10	Detectores de humo	50
8.11	Detectores de monóxido de carbono	50
8.12	Pintura a base de plomo	51
CAPÍTULO 9: RESPONSABILIDADES DE LA FAMILIA		52
9.1	Obligaciones de la familia	52
9.2	Cómo informar los cambios	53
9.3	No informar de los cambios obligatorios	54
9.4	Ausencia de la unidad	54
CAPÍTULO 10: RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO		55
10.1	Elegibilidad del propietario	55
10.2	Obligaciones del propietario	56
10.3	Venta de unidades	58
CAPÍTULO 11: CONTINUACIÓN DE INQUILINATO		59
11.1	Recertificación anual.....	59
11.2	Recertificación provisional.....	61
11.3	Cambios en el alquiler.....	63
11.4	Ausencia	64
11.5	Verificación	66
11.6	Declaración falsa de información.....	66

CAPÍTULO 12: VALES MEJORADOS.....	67
12.1 ¿Qué son los vales mejorados?.....	67
12.2 ¿En qué se diferencian los vales mejorados de los vales regulares?.....	67
12.3 Derecho de permanencia.....	68
12.4 Mudanzas.....	68
12.5 Estándar de pago.....	69
12.6 Parte que le corresponde al inquilino.....	69
12.7 Familias con exceso de vivienda.....	70
12.8 Aumentos del alquiler.....	70
CAPÍTULO 13: VALES BASADOS EN PROYECTOS.....	71
13.1 ¿Qué son los vales basados en proyectos?.....	71
13.2 ¿En qué se diferencian los vales basados en proyectos de los vales regulares basados en el inquilino?.....	71
13.3 Mudanza de una unidad de vales basados en proyectos.....	72
CAPÍTULO 14: MUDANZAS.....	73
14.1 Requisitos para mudanza.....	73
14.2 Procedimientos para mudanzas.....	74
14.3 Asistencia/alquiler.....	77
14.4 Costos de mudanza.....	77
CAPÍTULO 15: PORTABILIDAD.....	78
15.1 Cómo entender los términos.....	78
15.2 Mudarse fuera de la Ciudad de Nueva York.....	79
15.3 Elegibilidad para mudanzas fuera de la Ciudad de Nueva York.....	79
15.4 Cosas que debe tener en cuenta al mudarse fuera de la Ciudad de Nueva York.....	80
15.5 Mudarse de otra ciudad a la Ciudad de Nueva York.....	81
CAPÍTULO 16: RESCISIÓN.....	82
16.1 Terminación por HPD.....	82
16.2 Terminación por el propietario.....	85
16.3 Incumplimiento de citas y plazos.....	86
16.4 Aviso de rescisión de la asistencia.....	86
16.5 Apelaciones.....	86
CAPÍTULO 17: APELACIONES Y AUDIENCIAS.....	87
17.1 Cómo entender los términos.....	87
17.2 Conferencia.....	87
17.3 Revisión informal.....	90
17.4 Audiencia informal.....	92
17.5 Intérpretes.....	94
17.6 Asesoramiento jurídico.....	94
ANEXO A: GLOSARIO.....	95
ANEXO B: EJEMPLO DE CÁLCULO DEL ALQUILER.....	98
ANEXO C: PREGUNTAS FRECUENTES DE LAS NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA (HQS)	
100	
ANEXO D: VALES PARA FINES ESPECIALES.....	103
ANEXO E: RECURSOS PARA LA BÚSQUEDA DE VIVIENDA.....	104
ANEXO F: SEPA SUS DERECHOS LEGALES COMO BENEFICIARIO DE ASISTENCIA PARA VIVIENDA.....	107

Libro informativo del Programa de Vales de elección de vivienda de la Sección 8

CHAPTER 1: Introducción

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *Cómo comunicarse con HPD*
- ✓ *Servicios de traducción e interpretación*
- ✓ *Poco dominio del inglés (Limited English Proficiency, LEP)*
- ✓ *Personas Con Discapacidad Auditiva*
- ✓ *Misión de HPD*
- ✓ *¿Qué es el Programa de Vales de elección de vivienda (HCV) de la Sección 8?*
- ✓ *Plan administrativo*
- ✓ *Programa de autosuficiencia familiar (Family Self-Sufficiency, FSS)*
- ✓ *Personas con discapacidades*
- ✓ *Ley de violencia contra la mujer (Violence Against Women Act, VAWA)*
- ✓ *Discriminación en la vivienda*
- ✓ *Denunciar corrupción y actividades criminales*
- ✓ *Materiales del paquete informativo*

Bienvenido al Programa de Vales de elección de vivienda (HCV) de la Sección 8 del Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York. Este folleto le dará información de cómo funciona el Programa de HCV y sus derechos y responsabilidades como solicitante (portador del vale) y participante (grupo familiar que se ha mudado a una unidad aprobada por HPD) en el programa. En este capítulo hay una breve introducción al Programa de HCV.

1.1 Cómo comunicarse con HPD

Le animamos a que se **comunique** con HPD si tiene preguntas o necesita ayuda.

- **Obtenga formularios, información e información de contacto en línea en:**
nyc.gov/hpd-section-8-contact
- **O visite nuestra oficina de lunes a viernes de 9 a. m. a 4 p. m. en:**

The New York City Department of Housing Preservation & Development
Division of Tenant Resources
100 Gold Street
New York, NY 10038
(Deberá llevar una identificación con fotografía)

- **O llame a Servicio al Cliente al: 917-286-4300**
Escuche el menú y siga las indicaciones para comunicarse con la unidad adecuada
- **O llame al 311 para obtener información de vivienda y otros servicios gubernamentales**

1.2 Servicios de traducción e interpretación

If you speak a **language other than English** or are hearing-impaired, there are resources available to help you understand the information in this booklet. Call Client Services at: **917-286-4300**.

Español

Si usted habla un idioma que no sea inglés o tiene problemas de audición, hay recursos disponibles para ayudarle a entender la información de este folleto. Llame al Servicios del Cliente al: **917-286-4300**.

Если вы говорите язык за исключением английской языка или будете поврежденным слухом, то будут имеющиеся ресурсы помочь вам в понимать информацию в этом буклете. Обслуживания клиента звонка на: **917-286-4300**.

Kreyòl

Si ou pale yon lang ki pa lang Angle oswa si ou genyen pwoblèm pou tande, genyen resous ki disponib pou ede ou konprann enfòmasyon ki nan tiliv sa a. Rele Sèvis Kliyantèl la nan nimewo: **917-286-4300**.

中國人

如果您讲语言除英语之外或听力损伤，有资源可利用协助您在了解信息在这本小册子。电话客户服务在：**917-286-4300**.

한국어

귀하께서 영어 이외의 다른 언어를 구사하시거나 청각 장애인인 경우, 본 안내 책자를 이해하시도록 도와드릴 수 있습니다. 고객 서비스 전화 **917-286-4300** 번으로 문의하십시오.

1.3 Dominio limitado del inglés (LEP)

Si usted **no puede leer o entender inglés** y necesita servicios en un idioma que no sea inglés, HPD intentará ayudarlo. HPD puede tener documentos traducidos a otros idiomas, proporcionar un intérprete o comunicarse con organizaciones locales y el gobierno de la ciudad para proporcionar traducción e interpretación para familias que no hablan inglés.

1.4 Misión de HPD

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) de la Ciudad de Nueva York es la agencia municipal de desarrollo de vivienda asequible más grande del país. La misión general de HPD es mejorar la disponibilidad, asequibilidad y calidad de la vivienda en la Ciudad de Nueva York (NYC) a través de una variedad de estrategias de preservación, desarrollo y cumplimiento. El Programa de Vales de elección de vivienda (HCV) tiene una función importante en esta misión. HPD trabaja con socios privados, públicos y de la comunidad para fortalecer los barrios y permitir que más neoyorquinos alquilen viviendas asequibles y bien mantenidas o se conviertan en propietarios.

1.5 ¿Qué es el Programa de Vales de elección de vivienda (HCV) de la Sección 8?

El **Programa de Vales de elección de vivienda (HCV)** de la Sección 8 es un programa de subsidio de vivienda financiado por el gobierno federal que da a las familias de bajos ingresos asistencia económica para alquilar una vivienda segura, decente y de propiedad privada, complementando lo que pueden pagar por su cuenta. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) financia el Programa de HCV y establece las normas y disposiciones que el HPD debe seguir para administrar el programa.

- HPD paga un subsidio de vivienda directamente al propietario en nombre de la familia. La familia paga aproximadamente el 30 % de sus ingresos al alquiler que cobra el propietario, y el subsidio cubre la diferencia.
- Según el Programa de HCV basado en el inquilino, HPD le da a una familia elegible un vale y la familia elige una unidad. El portador del vale puede elegir su propia vivienda siempre que cumpla los requisitos del programa. Si la familia se muda de la unidad, el contrato con el propietario termina. Si la familia sigue siendo elegible, puede mudarse con asistencia continua a otra unidad.
- HPD también administra "vales mejorados" ("Enhanced Vouchers") especiales, también conocidos como "vales adheridos" ("sticky vouchers"), y vales basados en proyectos. Estos vales tienen algunas características diferentes a los vales normales ("basados en el inquilino"). Se explican más detalladamente en los capítulos 12 y 13.
- Algunos vales son "vales para fines especiales" ("Special Purpose Vouchers"), es decir, se usan para tipos específicos de grupos familiares. Puede obtener más información sobre los vales para fines especiales en el **Anexo D**. Los vales para fines especiales incluyen:
 - Vales convencionales, para grupos familiares con al menos un adulto discapacitado de entre 18 y 61 años;
 - Vales de Vivienda de apoyo de Asuntos de Veteranos (Veterans Affairs Supportive Housing, VASH), para veteranos sin casa con administración de casos y servicios clínicos prestados por el Departamento de Asuntos de los Veteranos (Veterans Affairs, VA), y
 - Vales del Programa de Unificación Familiar (Family Unification Program, FUP), para jóvenes de 18 a 24 años que están saliendo o han salido de crianza temporal; familias que se vuelven a reunir con niños que fueron colocados en crianza temporal, y familias con niños en riesgo de ser recolocados en crianza temporal debido a la inestabilidad de la vivienda.

1.6 Plan administrativo

El **Plan administrativo de Vales de elección de vivienda** del HPD incluye las polizas de HPD para implementar el Programa de la Sección 8 de manera coherente con las normas de HUD, los objetivos locales y el Plan de la Agencia de HPD. Todos los participantes en el programa deben cumplir las polizas de HPD según se indica en el Plan administrativo actual.

Puede pedir una copia del Plan administrativo actual en nuestra oficina. El Plan administrativo más reciente también está en línea en: <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/administrative-plan.pdf>

Todos los asuntos que no se tratan en el Plan administrativo de HPD están regidos por otras normas, avisos y memorandos del HUD, y la ley estatal y local.

1.7 Programa de autosuficiencia familiar (FSS)

Si recibe asistencia de la Sección 8, es elegible para el **Programa de autosuficiencia familiar (FSS)**.

- ✓ El Programa FSS ofrece servicios para ayudarlo a alcanzar objetivos relacionados con el empleo, incluyendo recursos y asistencia para encontrar empleo, obtener un GED o un título universitario, inscribirse en cursos de inglés como segundo idioma (English as a Second Language, ESL) y recibir capacitación laboral. El programa lo ayuda a obtener la educación, la capacitación laboral y otros servicios que necesita para encontrar un empleo o un trabajo mejor pagado.
 - Si se une a FSS, el aumento del alquiler correspondiente a su familia debido al aumento en los ingresos por empleo puede traducirse en una cuenta de ahorros. Si usted consigue un trabajo o recibe un aumento de sueldo, y reporta el aumento a HPD, usted recibirá un aumento en su porción mensual de inquilino de la renta. Como usted está inscrito en el FSS, el HPD igualará ese aumento y lo pondrá en una cuenta de depósito en garantía que devenga intereses. Después de completar con éxito el programa, usted recibe todo el dinero más los intereses.
- ✓ **Por ejemplo:** usted es un participante de la Sección 8 que gana \$25,000 al año en su trabajo, y paga \$625 al mes por su alquiler. Se inscribe en el FSS el 15 de diciembre de 2020.
 - El 1 de enero de 2021, usted obtiene un aumento de \$30,000 al año, lo reporta a HPD y comienza a pagar \$750 al mes por su renta, un aumento de \$125 al mes.
 - A partir de la fecha de la primera recertificación después de su aumento, HPD igualará el aumento de \$125 y lo pondrá en una cuenta de depósito en garantía a su nombre.
 - Después de cinco años de participación en el FSS, usted recibirá todo el dinero de la cuenta.
 - Por ejemplo, si acumula 50 meses de depósito en garantía, recibiría \$6,250, más los intereses.
- ✓ La inscripción en el FSS no afecta a su vale de la Sección 8.
- ✓ Si desea recibir información sobre el programa de FSS, comuníquese con nosotros al **917-286-4300**.

1.8 Personas con discapacidades

Si su hogar incluye a **una persona con discapacidades**, HPD hará esfuerzos para ayudarlo y proporcionarle un acomodo razonable bajo petición:

- ✓ HPD puede modificar o renunciar a las polizas o procedimientos del programa si HPD aprueba su solicitud de acomodación. Estas solicitudes incluyen, entre otros:
 - solicitudes para cambiar el estándar de subsidio,
 - solicitudes de permanencia para los participantes con exceso de espacio en la vivienda,
 - solicitudes de reinserción,
 - solicitudes de traslado antes de un período de 12 meses de inquilinato,
 - solicitudes para alquilar una unidad de un familiar,
 - solicitudes de tiempo prolongado en su vale, para encontrar una vivienda que se ajuste a sus necesidades,
 - solicitudes de mudanza de emergencia,
 - solicitudes de extensión para corregir un fallo en las Normas de Calidad de la Vivienda causado por el inquilino,
 - solicitudes de una reunión informativa por teléfono en lugar de una reunión en persona,
 - solicitudes de apoyo para completar los documentos, y
 - solicitudes de más tiempo para completar una recertificación.
- ✓ Puede pedir una acomodación en la solicitud de HCV y en otros documentos de HPD, o puede comunicarse con HPD en cualquier momento para pedir una acomodación. La información de contacto está en la sección 1.1. También puede encontrar un formulario de solicitud de acomodación razonable en el sitio web de HPD: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/section-8-forms.page>
- ✓ A menos que la discapacidad sea obvia para el personal de HPD, la elegibilidad para una acomodación razonable se basa en la certificación o verificación de la discapacidad de un profesional médico autorizado.
- ✓ Para que se le conceda una acomodación razonable, debe demostrar una relación entre la acomodación solicitada y la discapacidad, a menos que la relación sea obvia para el personal del HPD.

1.9 Programa de prevención de la falta de vivienda (Homelessness Prevention Program, HPP)

El Programa de prevención de la falta de vivienda y de servicios de apoyo a la reubicación (HPP) del HPD es un programa de prevención de desahucios que está disponible para ayudar a todos los portadores de vales de la Sección 8 del HPD. El programa HPP de HPD trabaja con tres organizaciones asociadas basadas en la comunidad: BronxWorks, que atiende a Bronx; Catholic Charities, que atiende a Manhattan y Staten Island, y CAMBA, que atiende a Brooklyn y Queens.

- ✓ Para obtener más información del HPP, pregunte a su administrador de casos de HPD.

1.10 Ley de violencia contra la mujer (VAWA)

La **Ley de violencia contra la mujer (VAWA)** es una ley federal que protege a las víctimas de violencia doméstica, violencia de pareja, agresión sexual y acoso.

- ✓ Si usted es un solicitante y califica de otra manera para la ayuda o admisión, no se la pueden negar la asistencia o la admisión en el programa de la Sección 8 por el hecho de que usted es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, agresión sexual o acoso.
- ✓ Usted no puede ser desalojado, ni se puede terminar su asistencia, basado en un incidente o incidentes de violencia doméstica real o de amenaza, violencia de pareja, agresión sexual o acoso donde usted es la víctima.
- ✓ HPD le dará un Aviso de derechos de inquilinato según la VAWA para que pueda entender mejor sus derechos según la VAWA y un Formulario de certificación de violencia doméstica, violencia de pareja, agresión sexual o acoso y documentación alternativa para que usted lo complete.
- ✓ Si usted es un participante que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, agresión sexual o acoso, y necesita una acomodación de VAWA de HPD, puede acceder al formulario en el sitio web de HPD en: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/section-8-forms.page> y presentarlo:
 - Por correo electrónico DTR_VAWA@hpd.nyc.gov
 - **O** visite nuestra oficina de lunes a viernes de 9 a.m. a 4 p.m. en:
The New York City Department of Housing Preservation & Development
Division of Tenant Resources
100 Gold St, Room 1-O
New York, NY 10038
(Debe llevar una identificación con fotografía)
 - Llame a Servicio al Cliente al 917-286-4300 si tiene preguntas

Las protecciones y acomodaciones de VAWA varían según el tipo de subsidio, así que pregunte a un miembro del personal si no está seguro del tipo de subsidio que tiene.

También puede visitar el sitio web de HPD para leer el Aviso de derechos de inquilinato según VAWA o descargar un Paquete de acomodaciones según la VAWA: nyc.gov/hpd-section-8-tenants. Puede presentar el paquete a HPD usando la información de contacto de arriba.

1.11 Discriminación en la vivienda

Discriminación en la vivienda es contra la ley

- ✓ HPD no le negará a ninguna familia o individuo la igualdad de oportunidades para solicitar o recibir asistencia de un Programa de HCV basado en su raza, color, sexo,

religión, credo, país de origen u origen étnico, estado civil o situación familiar, minusvalía o discapacidad, orientación sexual real o percibida, identidad de género, antecedentes de arrestos o condenas o condición como víctima de violencia doméstica.

- ✓ La Ley de vivienda equitativa establece una poliza nacional de vivienda justa en todo Estados Unidos. La ley declara ilegal cualquier discriminación en la venta, alquiler o arrendamiento de viviendas, o la imposibilidad de acceder a una vivienda, por motivos de raza, color, religión, orientación sexual real o percibida, identidad de género, estado civil, minusvalía, situación familiar o país de origen. Puede llamar a la línea directa sobre discriminación en la vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. al: 1-800-669-9777
- ✓ La Ley de derechos humanos del Estado de Nueva York prohíbe a los propietarios de la mayoría de los edificios discriminar a los inquilinos o solicitantes de vivienda basado en la fuente de ingresos, lo que incluye su vale de la Sección 8. Si cree que ha sido víctima de **discriminación en la vivienda** de la Ciudad de Nueva York debido a sus ingresos, porque tiene un vale de la Sección 8, puede presentar una queja ante la Oficina de Cumplimiento de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad (City's Commission on Human Rights, CCHR).

Para obtener más información de cómo presentar una queja, llame a la Comisión de Derechos Humanos al **718-722-3131** O llame al 311

O visite <https://www1.nyc.gov/site/cchr/help/i-need-help.page>

También puede denunciar la discriminación a la Fiscalía General del Estado de Nueva York en: <https://ag.ny.gov/source-income-discrimination-form>

1.12 Cómo denunciar corrupción y actividades criminales

El Departamento de Investigación (Department of Investigation, DOI) de la Ciudad de Nueva York se ocupa de las quejas y denuncias de **corrupción y comportamiento criminal** en las agencias de la Ciudad y de los empleados de la Ciudad. Algunos ejemplos de corrupción incluyen a los empleados de la Ciudad que aceptan sobornos o gratificaciones, a los inspectores que denuncian falsamente las infracciones o que las pasan por alto por motivos personales, o a los empleados de la Ciudad que usan los recursos de la Ciudad para fines no municipales.

Para denunciar la corrupción o el comportamiento criminal, llame al DOI al **212-825-5959**

O por fax al **212-825-2504**

O visite <http://www.nyc.gov/html/doi>

O por correo postal o en persona en: **NYC Department of Investigation
80 Maiden Lane, 17th Floor
New York, NY 10038**

1.13 Paquete de material informativo

En su **paquete informativo** encontrará los siguientes materiales, que le darán más información del Programa de HCV. Son documentos importantes que debe leer:

- *Anexo al contrato sobre las condiciones del arrendamiento del HUD* (formulario HUD 52641-A)
- *Contrato de pagos de asistencia para la vivienda (Housing Assistance Payments, HAP)* (formulario HUD-52641)
- *Solicitud de autorización del arrendamiento (Request For Tenancy Approval, RFTA)* (formulario HUD-52517)
- Programa de los estándares de pago
- Límites de ingresos de la Sección 8
- Mapas de los barrios y jurisdicciones de la Ciudad de Nueva York
- *"¿Es usted una víctima de la discriminación en la vivienda?"* (formulario HUD 903.1)
- *"Proteja a su familia contra el plomo en el hogar"* (publicado por la Agencia de Protección Ambiental de EE. UU., la Comisión de Seguridad de Productos de Consumo de EE. UU. y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.)
- *"¡Un buen lugar para vivir!"* (publicado por HUD)

Consejos para la búsqueda de vivienda

- *Hoja de datos del Programa de Vales de elección de vivienda* (publicado por HUD)
- *El ABC de la vivienda* (publicado por HPD)
- *"¿Está pidiendo asistencia de HUD para su vivienda? Piense en esto... ¿vale la pena cometer fraude?"*
- Ejemplo de impresión de la verificación de ingresos de la empresa (Enterprise Income Verification, EIV)
- Ejemplo de Vale de elección de vivienda
- *Siete consejos para conservar una casa saludable* (HUD)
- Aviso de derechos de permanencia en la ejecución hipotecaria (HPD)
- *Lo que debe saber* (HPD), 2 copias: una para firmar y enviar al HPD, y otra para que usted la guarde
- Consulte el ANEXO E: CONSEJOS PARA LA BÚSQUEDA DE VIVIENDA

CHAPTER 2: Integridad del programa

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *Compromiso del servicio de HPD*
 - ✓ *Abuso y fraude en el programa*
 - ✓ *Errores y medidas correctivas*
 - ✓ *Acuerdos de reembolso*
 - ✓ *Privacidad*
-

El Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD) de la Ciudad de Nueva York administra el Programa de Vales de elección de vivienda (HCV) según las normas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). HPD se ha comprometido a asegurar que todas las familias participantes reciban la cantidad correcta de asistencia y que los recursos de vivienda lleguen solo a las familias que son elegibles para poder mantener la integridad del programa.

La **integridad del programa** exige que usted dé información precisa y actualizada a HPD. En caso de ser responsable de caer en fraude o abuso, HPD puede negar o terminar su asistencia y puede pedir el reembolso o procesarle por la vía penal.

2.1 Compromiso del servicio de HPD

El objetivo de HPD es prestar un **servicio** excelente a las familias y propietarios que participan en el Programa de HCV de la Sección 8. HPD hará todo lo posible para informarle de las normas del programa y para asesorarle sobre cómo estas normas le afectan. Como las normas no siempre son fáciles de entender, es muy importante hacer preguntas si no está seguro de algo. Si tiene alguna pregunta o problema no dude en comunicarse con nosotros.

2.2 Abuso y fraude del programa

El **fraude y el abuso del programa** son actos únicos o una serie de actos que se hacen con la intención de engañar o confundir. Hacer una declaración falsa, omitir u ocultar información para obtener asistencia de vales de elección de vivienda se considera fraude y abuso del programa.

- Si firma un formulario sabiendo que contiene información falsa o engañosa, usted comete fraude. Cuando complete su solicitud y los documentos en su recertificación anual, asegúrese de que sus respuestas son completas, precisas y honestas. Si no entiende una pregunta, asegúrese de preguntar.
- Se le podrá denegar o suspender la asistencia si usted o un familiar, a sabiendas o intencionalmente, cometieron fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa federal de vivienda. Si algún miembro del grupo familiar comete un acto de este tipo, al titular del contrato de alquiler se le considera responsable. Algunos ejemplos de esto incluyen no reportar todos los ingresos del grupo familiar a la Autoridad de Vivienda Pública (PHA), dejar que un pariente se mude a su unidad sin informar y recibir la aprobación de su PHA, o dar dinero a un inspector de vivienda para que pase por alto un peligro de seguridad.

- HPD puede negar o terminar su asistencia si usted ha hecho una declaración falsa de sus ingresos, los miembros de su grupo familiar o cualquier otra información presentada en la solicitud de HCV o adjunta a la misma.
- Si usted ha cometido un fraude, HPD puede dar por terminada su asistencia, se le puede exigir que devuelva la totalidad de la asistencia, o HPD puede remitir el caso para su proceso penal a través del inspector general.
- HPD usa la base de datos de Internet del sistema de Verificación de Ingresos Empresariales (EIV) de HUD para identificar a las familias que no informaron o informaron erróneamente sus ingresos. El sistema de EIV le da información HPD sobre las nuevas contrataciones de los empleadores de manera mensual, sobre los sueldos (incluyendo información del empleador) de manera trimestral, sobre el subsidio por desempleo de manera trimestral y sobre los beneficios del Seguro Social (Social Security, SS) y del Ingreso Suplementario de Seguro Social (Supplement Security Income, SSI) de manera mensual. En su paquete informativo, se incluye un ejemplo de impresión de EIV.
- Si conoce a alguien que haya dado información falsa en un pedido de ayuda para la vivienda o en una recertificación, o si alguien le dice que dé información falsa, denuncie a esa persona:

Puede comunicarse con la Unidad de Integridad y Cumplimiento del Programa de HPD:

- **Por teléfono: 917-286-4300** Siga los pasos del menú y seleccione "to report Section 8 fraud" (para denunciar el fraude de la Sección 8).
- **Por correo electrónico: DTR-PIC@hpd.nyc.gov**
- **Por fax: 212-863-5721**

O

Llame al Departamento de Investigación de la Ciudad de Nueva York al: **212-825-5900**

O

Llame a la línea directa de la Oficina del Inspector General de HUD al: **1-800-347-3735**

O

Llame al **311**

2.3 Errores y medidas correctivas

Es su responsabilidad dar información precisa y actualizada de los ingresos a HPD. Es la responsabilidad de HPD asegurar que las familias reciban el subsidio correcto según la información que la familia ha dado y documentado.

HPD tomará **medidas correctivas** cuando se descubran errores u omisiones. La medida correctiva específica depende de quién haya causado el error.

Si el HPD comete un error:

- Si HPD comete un error determinando los ingresos de su familia, la parte del alquiler que le corresponde a su familia o la composición de su grupo familiar, HPD se lo notificará y corregirá el error.
- Si la parte del alquiler que le corresponde a su familia fue demasiado alta como resultado de un error HPD, HPD le devolverá la diferencia que usted pagó al propietario en su nombre. Usted será responsable de trabajar con su propietario de la vivienda para obtener un crédito en su alquiler por la cantidad reembolsada.
- Si la parte del alquiler que le corresponde a su familia era demasiado baja como resultado de un error de HPD, usted no será responsable de pagar al propietario más dinero y el propietario no tendrá que reembolsar a HPD ningún pago en exceso por el período en el que ocurrió el error. HPD le notificará a usted y al propietario el cambio en la parte que le corresponde a la familia y el pago de HAP. Usted recibirá un aviso de al menos 30 días de antelación del cambio en el alquiler.

Si usted comete un error u omisión:

- Si la parte del alquiler que le corresponde a su familia fue demasiado alta como resultado de su error u omisión, **NO** se le devolverá ninguna cantidad que haya pagado de más. El cambio en la parte que le corresponde a su familia tendrá vigencia el primer día del mes siguiente a la notificación o al descubrimiento del error u omisión.
- Si la parte del alquiler que le corresponde a su familia es demasiado baja como resultado de su error u omisión, HPD le notificará a usted y al propietario la parte correcta que le corresponde a su familia y el pago de HAP. Usted deberá a HPD la cantidad que haya pagado de menos con efecto retroactivo al momento del error u omisión. HPD *no tiene obligación* alguna de celebrar un acuerdo de reembolso y puede poner fin a su subsidio sin ofrecerle un plan de reembolso.

2.4 Acuerdos de reembolso

Si usted debe dinero a HPD, se le puede permitir celebrar un **acuerdo de reembolso** si e HPD determina que usted es elegible. Un acuerdo de reembolso le permite devolver la cantidad que debe a HPD mensualmente durante un período de hasta cinco años. Si no cumple el acuerdo de reembolso, puede ser dado de baja del programa.

HPD *no tiene obligación* alguna de celebrar un acuerdo de reembolso con usted y puede poner fin o negar su asistencia si usted infringe las normas del programa.

2.5 Privacidad

Cuando usted pide asistencia de HCV debe firmar un formulario de consentimiento llamado *Autorización para la revelación de información/Aviso sobre la Ley de Privacidad*. Firmando este formulario, usted autoriza a HUD y a HPD a pedir información de los ingresos a las fuentes identificadas mencionadas en el formulario. Esta información se usará para verificar los ingresos de su grupo familiar, para asegurar que usted es elegible para la asistencia, y para asegurar que usted recibe la cantidad correcta de asistencia. El HPD puede participar en programas informáticos de comparación con estas fuentes para verificar su elegibilidad y determinar la cantidad de su asistencia.

- ✓ La información de sus ingresos está protegida según las leyes de **privacidad** estatales y federales. Los empleados de HPD pueden estar sujetos a multas por la revelación no autorizada o el uso indebido de su información de ingresos. HPD puede revelar su información (con excepción de la información de la declaración de impuestos) para ciertos usos de rutina, como a otras agencias gubernamentales para propósitos de aplicación de la ley, a las agencias federales para propósitos de idoneidad de empleo, y a otras autoridades de vivienda con el fin de determinar la asistencia de vivienda.
- ✓ Es responsabilidad del propietario examinar y seleccionar a los inquilinos de forma independiente. HPD anima a los propietarios a considerar los antecedentes de una familia con respecto a factores como el pago del alquiler, el cuidado de la unidad y las instalaciones, y la actividad criminal.
- ✓ HPD solo dará a los propietarios la información que exigen las normas y solo si el posible propietario pide la información por escrito. HPD *no* dará información a los propietarios de sus ingresos, la composición de su grupo familiar en el pasado, o la historia de pagos de alquiler.
- ✓ Para ayudar a los posibles propietarios a determinar la idoneidad de los solicitantes, HPD puede dar al propietario el nombre y la dirección, si se conocen, del propietario en su dirección actual y anterior. HPD hará una excepción a este requisito si el lugar donde está su familia debe ser protegido debido a la violencia doméstica o a la protección de testigos.

2.6 Preguntas

Antes de firmar cualquier documento, asegúrese de leerlo detenidamente y de entenderlo. Si no entiende algo en la solicitud o de los formularios, *pregunte* siempre. Más vale prevenir que lamentar.

CHAPTER 3: Elegibilidad

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *La definición de familia*
 - ✓ *Límites de ingresos*
 - ✓ *Ciudadanía o estatus migratorio elegible*
 - ✓ *Números de Seguro Social*
 - ✓ *Actividades prohibidas*
 - ✓ *Evaluación del solicitante*
 - ✓ *Denegación de asistencia*
-

Para participar en el Programa de vales de elección de vivienda (HCV) debe cumplir los requisitos establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU. y el HPD.

Después de completar una solicitud, y si se determina que usted es inicialmente elegible para recibir asistencia de HCV, su nombre se pondrá en una lista de espera. Cuando su nombre llega a la parte superior de la lista de espera, HPD se comunicará con usted para asistir a una *reunión informativa obligatoria*. Si recibió un "Aviso de reunión informativa obligatoria de la Sección 8" y se le entregó este Libro informativo, usted está en la etapa *informativa* del proceso de elegibilidad.

En este capítulo usted obtendrá información de cómo el HPD determina su **elegibilidad**. Generalmente, el HPD completa su determinación inicial de elegibilidad antes de que se le invite a una sesión informativa.

3.1 Debe cumplir la definición de familia

Para ser elegible para la asistencia de HCV usted debe calificar como una **familia**.

- Una familia se define como una única persona o un grupo de dos o más personas, con o sin hijos, que tengan una relación interdependiente y cuyos ingresos y recursos están a disposición para cubrir las necesidades de la familia.
- Las familias deben demostrar una relación familiar o tener una historia como unidad familiar.
- Un "familiar" es cualquier persona de la cual la cabeza de la familia puede demostrar la tutela legal o la relación basada en dependencia, sangre, matrimonio o pareja doméstica.
 - Los grupos familiares pueden incluir asistentes que viven en casa que no sean familiares si cumplen los requisitos del programa.
- Usted no puede alquilar a ningún familiar directo (padre, hijo, abuelo, nieto, hermana o hermano). HPD puede obviar esta restricción en el caso de una acomodación razonable para un familiar que sea una persona con discapacidades.

3.2 Elegibilidad según los ingresos

Para ser elegible para la asistencia de HCV, los **ingresos** de su grupo familiar en el momento de la determinación inicial de la elegibilidad y la admisión **no pueden** ser más del 50 % del ingreso promedio del área (Area Median Income, AMI), excepto en circunstancias especiales. El ingreso promedio del área es un cálculo de cuánto dinero ganan las personas en el área donde usted vive.

Se aplican diferentes límites de ingresos a los portadores de vales mejorados. Para obtener más información, consulte el *Capítulo 12: Vales mejorados*.

3.3 Ser un ciudadano americano o tener estatus migratorio elegible

Para ser elegible para la asistencia de HCV, su grupo familiar debe tener al menos un miembro que sea **ciudadano americano** o que tenga un **estatus migratorio elegible**.

3.4 Dar los números de Seguro Social

Para ser elegible para la asistencia de HCV, se le requiere a usted dar la verificación de los **números de Seguro Social (SSN)** de todos los miembros del grupo familiar. Todos los miembros del grupo familiar elegibles para recibir un SSN deben dar su SSN previo a una determinación que son elegibles para la asistencia.

- Si un niño menor de seis años no tiene un SSN en el momento de la nueva admisión o la adición del niño al hogar, el hogar tendrá 90 días para presentar la documentación de un SSN. HPD puede conceder una prórroga del período de 90 días por circunstancias ajenas a la familia.
- Si no tiene una tarjeta de Seguro Social, puede presentar otra forma de verificación aceptable que verifique su número de Seguro Social, como un estado de cuenta del banco, un formulario 1099 del IRS o un documento del gobierno que tenga su nombre y número de Seguro Social.

3.5 No ha participado en actividades prohibidas

Usted **no es** elegible para recibir asistencia de HCV si:

- Algún familiar ha sido condenado alguna vez por fabricar o producir metanfetamina en la propiedad de vivienda que recibe ayuda del gobierno federal.
- Algún familiar está sujeto a un requisito de registro de por vida según un programa estatal de registro de agresores sexuales.
- Algún familiar en la solicitud de HCV ha sido desalojado de una vivienda que recibe ayuda del gobierno federal en los últimos tres años por actividades delictivas relacionadas con drogas.

- Algún familiar no firma ni presenta los formularios de consentimiento para obtener información.
- La familia no cumple los criterios de elegibilidad del programa (es decir, categoría de preferencia, ingresos).
- La cabeza de la familia es un estudiante a tiempo completo inscrito en una institución de enseñanza superior y es menor de 24 años y no es un veterano, no está casado, no tiene hijos dependientes, no reside con sus padres en un grupo familiar asistido por HCV, no es una persona discapacitada que reciba asistencia de HCV al 30 de noviembre de 2005, y no es elegible individualmente de otra manera, o sus padres, individualmente o conjuntamente, no son elegibles según los ingresos para recibir asistencia de acuerdo a la Sección 8 de la Ley de 1937.
- Si ningún familiar puede establecer su ciudadanía o su estatus migratorio elegible (es decir, al menos un familiar tiene que establecer su ciudadanía o estado migratorio elegible).
- Si algún familiar tiene alguna deuda con HPD o con otra autoridad de vivienda pública.

HPD *podría* denegar su asistencia si:

- HPD ha cancelado previamente la asistencia de HCV para cualquier miembro de su familia.
- Algún familiar cometió fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo relacionado con cualquier programa federal de vivienda.
- Algún familiar mencionado en la solicitud ha sido previamente expulsado de un programa federal de vivienda por motivos de cancelación adversos, es decir, actividad delictiva relacionada con drogas o no informar los ingresos.
- Algún familiar mencionado en la solicitud ha sido desalojado de una vivienda asistida por el gobierno federal en los últimos cinco años.
- HPD determina que el solicitante o cualquier familiar mencionado en la solicitud está recibiendo un subsidio de otro programa de vivienda.
- Algún familiar incumplió previamente un acuerdo de reembolso con HPD.
- Algún familiar consume drogas ilegales.
- Algún familiar comete actividades delictivas vinculadas con la droga o violentas.
- Algún familiar ha participado en actividades delictivas que puedan amenazar la salud o la seguridad del propietario, del personal de administración de la propiedad o de las personas que desempeñan la función de administración del contrato o la responsabilidad en nombre de HPD.
- Existen causas razonables para creer que el uso o antecedentes de alcohol o drogas ilegales de un familiar puede amenazar la salud, la seguridad o el derecho al goce pacífico de otros residentes a la propiedad.

- Su familia ha dejado de hacer los pagos exigidos por un acuerdo de reembolso que celebró con HPD u otra autoridad de vivienda pública.
- La familia, un invitado o aparente representante de la familia exhibió o amenazó con exhibir conductas abusivas o violentas hacia el personal de HPD.
- La familia, un invitado o aparente representante de la familia participó en actividades que puedan amenazar la salud o la seguridad del propietario, del personal de administración de la propiedad o de las personas que desempeñan la función de administración del contrato o la responsabilidad en nombre de HPD, incluyendo un empleado o contratista o representante de HPD.
- Su familia hizo una declaración falsa de información de los ingresos, los miembros del grupo familiar u otra información presentada en la solicitud de HCV o adjunta a la misma.
- HPD recibió documentación de que a la familia se le canceló el subsidio de otra PHA por haber hecho una declaración falsa de los ingresos o la composición familiar o por el uso indebido de fondos federales.
- La familia no ha dado la información que pidió HPD o la familia no ha asistido a su reunión informativa programada con HPD.
- La familia no ha reembolsado a la PHA las cantidades pagadas a un propietario según un contrato de HAP por alquiler, daños a una unidad o cualquier otra cantidad adeudada según el contrato de alquiler.
- Una familia solicitante de Vales basados en proyectos (Project Based Voucher, PBV) no estaría alojada adecuadamente (es decir, estaría con exceso de vivienda o en condición de hacinamiento) en cualquier unidad de PBV en el proyecto para el que la familia está solicitando basado en los estándares de subsidio del HPD.

3.6 Investigación de antecedentes

HPD administrará la **investigación** de manera justa y no violará su derecho a la privacidad ni discriminará basado en su raza, color, país de origen, religión, situación familiar, discapacidad, orientación sexual, identificación de sexo u otros factores legalmente protegidos.

- HPD hará una investigación para detectar conductas criminales violentas y relacionadas con las drogas y para los requisitos de registro de agresores sexuales de por vida para los familiares mayores de 18 años.
- Los propietarios pueden hacer su propia investigación, que puede incluir antecedentes penales, historia crediticia y de vivienda anterior, antes de permitirle firmar un contrato de alquiler.

Para ayudar a los posibles propietarios a investigar a los posibles inquilinos, HPD puede dar esta información:

- las direcciones actuales y anteriores del grupo familiar, y
- el nombre y la dirección, si se conocen, del propietario en la dirección actual y anterior del grupo familiar.

HPD hará una excepción a este requisito si el lugar donde está la familia debe ser protegido como un alojamiento a través de la Ley de violencia contra la mujer (VAWA) o como protección de testigos.

3.7 Denegación de asistencia

Si HPD niega su asistencia, HPD le dará un aviso rápido junto con una breve declaración de la razón de la decisión. Usted tendrá la oportunidad de pedir una revisión informal. Para obtener más información del proceso de revisión informal, consulte el *Capítulo 17: Apelaciones y audiencias*.

La **denegación de asistencia** incluye:

- que HPD le niegue una posición en la lista de espera;
- que HPD le niegue un vale o cancele su vale;
- que HPD se niegue a celebrar un contrato de pago de asistencia para la vivienda (HAP) con su arrendador o se niegue a aprobar su arrendamiento, o
- que HPD se niegue a tramitar su vale o a darle asistencia para usar su vale fuera de la ciudad de Nueva York (portabilidad).

CHAPTER 4: Estándares de subsidio y vales

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *Estándares de subsidio*
 - ✓ *Excepciones de estándares de subsidio*
 - ✓ *Plazo del vale*
 - ✓ *Extensión y suspensión del vale*
 - ✓ *Vencimiento del vale*
 - ✓ *Cambios en el tamaño del vale*
-

Después de que HPD haya determinado que usted es inicialmente elegible para la asistencia, usted tiene que asistir a una sesión informativa. Si después de la sesión informativa se determina que es elegible, HPD le entregará un **vale**. Su vale le da derecho a buscar un apartamento o casa (una "unidad") y a obtener asistencia para pagar el alquiler. Su vale **no permite** que usted entre en el Programa de HCV. Usted no es un participante en el programa hasta que firme un contrato de arrendamiento y de pago de asistencia a la vivienda (HAP), lo entregue a HPD y entre en vigencia.

Como participante en el Programa de vales de elección de vivienda (HCV), se le dará asistencia para ayudarlo a pagar su **alquiler**. HPD pagará al propietario un subsidio de vivienda en su nombre. Usted será responsable de pagar la diferencia entre el alquiler aprobado por HPD que cobra el propietario y la cantidad que subsidia HPD. En este capítulo hay información que lo ayudará a entender qué es un vale y cómo funciona este proceso.

HPD también administra "vales mejorados" especiales, también conocidos como "vales adheridos", vales basados en proyectos y vales para fines especiales. Estos vales tienen algunas características diferentes a los vales normales ("basados en el inquilino"). Se explican más detalladamente en los capítulos 12 y 13 **EN EL CAPÍTULO XX/ANEXO XX**. HPD le informará en la sesión informativa si recibirá un vale mejorado, un vale basado en proyectos o un vale para fines especiales.

4.1 Cómo entender los términos

Entender los términos usados en este capítulo lo ayudará durante el proceso de alquiler. Al final de este libro, hay un glosario con todos los términos que deberá saber.

- ✓ **Estándares de subsidio:** también conocidos como **estándares de habitabilidad**, determinan el número de dormitorios aprobados para familias de diferentes tamaños.
- ✓ **Vale:** funciona como un contrato entre usted y HPD que especifica los derechos y responsabilidades de cada parte, incluyendo HPD, usted y el propietario.
- ✓ **Paquete del arrendador:** el paquete del arrendador incluye información básica sobre la unidad de alquiler, como la dirección de la unidad, el número de dormitorios, los servicios públicos incluidos en el alquiler, la fecha de comienzo del contrato solicitada, los costos del alquiler y la información de la pintura a base de plomo.
- ✓ **Estándares de pago y de excepción de pago:** es la cantidad generalmente necesaria para alquilar una unidad de vivienda de precio moderado en el mercado local de la vivienda. Es el máximo subsidio mensual que HPD pagará por una unidad basado en el tamaño de la misma.

4.2 Estándares de subsidio

Los **estándares de subsidio**, también conocidos como “estándares de habitabilidad”, se usan para determinar el número apropiado de dormitorios en su *vale* para el tamaño de su grupo familiar.

- Los estándares de subsidio contemplan el menor número de dormitorios necesarios para alojar a una familia sin que haya hacinamiento.
- El tamaño de la unidad en el vale se determinará solo por el número de personas en el grupo familiar. HPD no determina quién comparte un dormitorio/cuarto para dormir. La tabla abajo establece el estándar de habitabilidad para las familias.
- Los estándares de subsidio están basados en las siguientes directrices
- **A partir del 15 de agosto de 2022, cada familia tiene derecho a un dormitorio por persona, con la excepción de los adultos casados o en pareja, a quienes se les asignará un dormitorio compartido.**

Número de miembros en el hogar	Cuando no hay miembros en el hogar casados o en pareja	Cuando dos miembros cualesquiera en el hogar que estén casados o en pareja
1	1	1
2	2	1
3	3	2
4	4	3
5	5	4
6	6	5
7	7	6

Además de la tabla de arriba, se aplicarán las siguientes directrices:

- Cualquier asistente individual que vive en casa aprobado por HPD para residir en la unidad se contará como un miembro del grupo familiar con el fin de determinar el tamaño apropiado de la unidad y se le dará un dormitorio separado.
- Un niño que está temporalmente fuera de casa (por menos de 180 días consecutivos) debido a la colocación en crianza temporal u otra situación no permanente puede considerarse un familiar e incluirse para determinar el tamaño del vale.
- Se incluirán a los hijos adoptivos para determinar el tamaño de la unidad solo si estarán en la unidad durante más de 180 días (seis meses) por año.
- En el caso de un embarazo documentado de un miembro del grupo familiar, HPD considerará al niño por nacer como un miembro del grupo familiar para determinar el tamaño del vale.
- Los niños especificados en los acuerdos de custodia compartida se considerarán familiares si el acuerdo especifica que viven con el padre al menos 183 días al año.

- Se puede dar espacio a un familiar que esté fuera en la escuela pero que viva con la familia durante las vacaciones de la escuela.
- Puede elegir una unidad que tenga un número de dormitorios diferente al que esté en su vale. Sin embargo, el subsidio máximo que puede recibir está basado en el estándar de pago para el tamaño de la unidad mencionado en su vale o el tamaño de la unidad que seleccione, lo que sea *menor*. Las familias que viven en una unidad más grande que el número de dormitorios para el tamaño de su vale se consideran *con exceso de vivienda*.

Tamaño de la unidad (número de dormitorios)	Número mínimo de personas	Número máximo de personas
SRO	1	1
Estudio (0 dormitorios)	1	2
1 dormitorio	1	4
2 dormitorios	3	6
3 dormitorios	5	8
4 dormitorios	7	10
5 dormitorios	9	12
6 dormitorios	11	14
7 dormitorios	13	16
8 dormitorios	15	18

- Las familias que exceden el número máximo de personas en un hogar basado en el tamaño de su vale se consideran *en condición de hacinamiento* y se les exigirá que reduzcan el tamaño de su grupo familiar o se muden a una unidad de tamaño adecuado. Si su familia está en condición de hacinamiento según los estándares máximos de subsidio de HPD, HPD no puede subsidiarlo en su unidad.
- Para determinar si una familia está en condición de hacinamiento, los requisitos de espacio de HUD especifican que debe haber al menos un dormitorio o sala de estar/dormitorio por cada dos personas, según las directrices de los estándares de subsidio mencionadas arriba. El dormitorio o la sala de estar deben tener:
 - Dos tomas de corrientes que funcionen, o una toma de corriente y un dispositivo de iluminación que funcionen
 - Una ventana si la habitación se usa principalmente para dormir

Excepciones de estándares de subsidio

HPD puede concederles una excepción a los estándares de subsidio si la excepción está justificada por la salud o la discapacidad de un familiar.

- Todas las solicitudes de excepciones deben:
 - ✓ Ser por escrito (hay un formulario de solicitud de adaptación razonable en el sitio web de HPD: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/section-8-forms.page>)

- ✓ Estar acompañadas de documentación de una fuente verificable (como un médico) sobre la necesidad de la excepción
- ✓ HPD puede exigirle que verifique anualmente la necesidad de esta excepción

4.3 Vales (Nota: no se aplica a PBV)

Cuando se determine que usted es elegible para participar y haya asistido a una sesión informativa sobre los requisitos del programa, recibirá un **vale**. También recibirá un Paquete del arrendador en blanco que usted y el propietario completarán y devolverán al HPD. Su vale:

- Funciona como un contrato entre usted y HPD
- Es su autorización para buscar una unidad
- Especifica el tamaño de la unidad para la que usted es elegible basado en los estándares de subsidio d HPD
- Describe el Programa de HCV y los procedimientos para aprobar una unidad que usted seleccione

Su vale inicial es válido durante 120 días. Esto significa que usted debe encontrar una unidad y presentar un Paquete del arrendador antes de la fecha de vencimiento de su vale. Su vale no permite que usted entre en el Programa de HCV. Usted no es un participante en el programa hasta que firme un contrato de arrendamiento y de pago de asistencia a la vivienda (HAP), lo entregue a HPD y entre en vigencia.

Si usted trabajó con un representante del programa de HPD para completar su solicitud y les dijo que estaba interesado en permanecer en su unidad actual, es posible que también lo hayan ayudado a completar un Paquete del arrendador. Debe asegurarse de que el Paquete del arrendador (o la Solicitud de autorización de arrendamiento) se presente antes de que expire su vale. Si cree que el Paquete del arrendador se presentó a la División de Recursos para Inquilinos en su nombre, también puede llamar a Servicio al Cliente al: **917-286-4300** para confirmar que lo hemos recibido.

Cómo se suspende el plazo de su vale

- Cuando usted presente un Paquete del arrendador completo, HPD suspenderá el plazo de su vale ("detendrá el reloj") hasta que HPD le avise por escrito que su solicitud ha sido aprobada o denegada.
- Si el Paquete del arrendador presentado no es aprobado, se le dará otro vale que extiende su tiempo para buscar vivienda. Este vale será válido por el número de días que le quedaban a su vale original en la fecha en que presentó el Paquete del arrendador.

Vencimiento

- Si usted no ha encontrado una unidad y presentado un Paquete del arrendador completo dentro del plazo de 120 días del vale, su vale vencerá.
- Es su responsabilidad controlar la fecha de vencimiento de su vale. HPD no le avisará que su vale ha vencido.

Extensiones del vale

- HPD puede conceder extensiones de los vales en caso de circunstancias especiales y emergencias documentadas. Las extensiones se pueden conceder si son necesarias como una acomodación razonable para una persona con discapacidades.
- HPD determinará si usted califica para una prórroga del vale.
- Usted debe obtener la aprobación del HPD para todas las extensiones de vales.
- Para pedir una extensión, debe presentar una solicitud de extensión por escrito. Usted puede hacer una solicitud no antes de 30 días antes de la fecha de vencimiento de su vale, y no más tarde de 30 días después del vencimiento.
- El formulario de solicitud de extensión está disponible en el sitio web de HPD en: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/section-8-forms.page> o puede llamar al 917-286-4300 para pedir una copia. Cuando lo complete, envíelo junto con cualquier documentación de apoyo por correo electrónico a DTRAI@hpd.nyc.gov o por correo postal a 100 Gold Street Division of Tenant Resources Attn: Initials Subsidy Unit NY, NY 10038
 - ✓ Cuando se tome una decisión, se le avisará por escrito y deberá seguir las instrucciones dadas en el aviso por escrito.

Cambios en el tamaño del vale

- Usted debe informar a HPD de inmediato si agrega o quita algún miembro del grupo familiar antes de alquilar en su apartamento. Usted debe recibir la aprobación de HPD para agregar familiares a su grupo familiar por cualquier otra razón que no sea nacimiento, adopción, matrimonio, pareja doméstica o custodia otorgada por un juzgado. Si la adición o eliminación hace que su hogar sea elegible para una unidad de tamaño diferente según la tabla de la página 20, HPD cambiará el tamaño de su vale.
- El tamaño de su vale puede disminuir si la familia o un miembro del grupo familiar se muda de la unidad que recibe asistencia.
- HPD también puede aumentar el tamaño de su vale como una acomodación razonable para una persona con discapacidades. Por ejemplo, si se aprueba que usted tenga en su unidad un asistente que vive en casa, HPD aumentará el tamaño del vale para acomodar a un asistente que vive en casa.

4.4 Estándares de pago y de excepción de pago

El **estándar de pago** y el **estándar de excepción de pago (EPS)** es el máximo subsidio mensual que HPD pagará por una unidad basado en el menor de los números de dormitorios de la unidad y el tamaño de su vale. El código postal determina si se aplica el estándar de pago regular de HPD o el EPS. Su paquete informativo incluye una lista de códigos postales y barrios donde se aplica el EPS. También puede visitar el sitio web de HPD y buscar los estándares de pago por código postal: **nyc.gov/hpd-payment-standards**.

- Los estándares de pago de HPD se basan en la renta justa de mercado de HUD para la región metropolitana de la Ciudad de Nueva York.

- Su estándar de pago es el *menor* de:
 - ✓ la cantidad estándar de pago para el tamaño de su vale o
 - ✓ la cantidad estándar de pago para el tamaño de la unidad que usted alquila.

- Por ejemplo, si usted tiene un vale para una unidad de un dormitorio y alquila una unidad de dos dormitorios, HPD aplicaría el estándar de pago para una unidad de un dormitorio, y usted tendría que pagar cualquier otra parte del alquiler como desembolso directo para permanecer en la unidad subsidiada. Cuando alquila una unidad por primera vez, el pago del alquiler no puede exceder el 40 % de sus ingresos mensuales ajustados.

- Si el tamaño de su familia aumenta o disminuye durante el plazo del contrato de HAP, HPD volverá a determinar el tamaño del vale para el que es elegible y aplicará el estándar de pago para su nuevo tamaño de familia en su próxima recertificación anual. Su estándar de pago seguirá siendo el *menor* de la cantidad estándar de pago para el tamaño de su vale o el estándar de pago para el tamaño de la unidad que usted alquila.

- Si usted vive en una unidad más grande que el tamaño aprobado para el tamaño de su familia, y su alquiler y subsidio para servicios públicos son mayores que el estándar de pago, usted tendrá que pagar la diferencia como desembolso directo para permanecer en la unidad más grande.

- *Usted debe buscar unidades en los códigos postales donde el alquiler (incluyendo cualquier subsidio para servicios públicos de HPD aplicable) es menor o igual al estándar de pago para el tamaño de su vale.* En su paquete informativo, se incluye un programa de los estándares de pago.

CHAPTER 5: Ingresos y alquiler

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *Ingresos*
- ✓ *Ingresos ajustados*
- ✓ *Pago total del inquilino*
- ✓ *Estándares de pago*
- ✓ *Alquiler bruto*
- ✓ *Pagos de asistencia para la vivienda (HAP)*
- ✓ *Parte que le corresponde a la familia*
- ✓ *Estándares de subsidio*
- ✓ *Alquiler razonable*
- ✓ *Ejemplo de cálculo del alquiler*
- ✓ *Carta de desglose del alquiler*
- ✓ *Aumentos del alquiler*

5.1 Cómo entender los términos

Entender los términos usados en este capítulo lo ayudará durante el proceso de alquiler.

- ✓ **Ingresos ajustados:** son sus ingresos anuales ("brutos") menos las deducciones y los gastos permitidos según lo establece HUD.
- ✓ **Certificado de habitabilidad:** también conocido como "**C of O**" (**Certificate of Occupancy**), es una copia de un documento del Departamento de Edificios de NYC que autoriza el uso de un edificio para un fin determinado. Establece que el edificio cumple los códigos de edificaciones y es habitable.
- ✓ **Alquiler convenido en contrato:** también conocido como **alquiler al propietario**, es el alquiler completo que el propietario cobra por la unidad.
- ✓ **Parte que le corresponde a la familia:** es su aportación al alquiler.
- ✓ **Alquiler bruto:** es el costo total de la vivienda, que incluye el alquiler al propietario y otros costos de servicios públicos que deberá pagar.
- ✓ **HAP:** también conocido como **pago de asistencia para la vivienda**, es la parte de su alquiler que paga el HPD.
- ✓ **Alquiler razonable:** esto significa que el alquiler es comparable a los alquileres que se cobran por unidades similares en el mismo barrio.

- ✓ **RFTA:** también conocido como **Solicitud de autorización del arrendamiento** o formulario HDU-52517, este formulario debe presentarlo el propietario y la familia como parte del proceso de arrendamiento del programa de vales de elección de vivienda. Contiene información importante sobre la unidad de alquiler seleccionada por la familia. La RFTA forma parte del paquete del propietario.
- ✓ **Estándares de subsidio:** también conocidos como **estándares de habitabilidad**, determinan el número de dormitorios necesarios para familias de diferentes tamaños y composiciones.
- ✓ **Pago total del inquilino (TTP):** el **TTP** es la cantidad mínima que usted debe aportar para el alquiler y los servicios públicos, independientemente de la unidad que seleccione.

5.2 Ingresos e ingresos ajustados

Ingresos brutos

- HPD determinará sus **ingresos anuales** (también conocidos como "ingresos brutos") según las normas de HUD. Sus ingresos anuales incluyen:
 - Todas las cantidades (monetarias o no) que se pagan a o en nombre del titular de la cabeza de la familia o del cónyuge o de cualquier otro familiar, incluso si esta persona está temporalmente ausente de su residencia
 - Todas las cantidades que espera recibir de alguien afuera de su grupo familiar durante el periodo de 12 meses después de su ingreso en el programa o de su recertificación anual
- Los ingresos anuales incluyen, entre otros, la lista de abajo. Estos pueden denominarse "fuentes de ingresos":
 - ✓ La cantidad total, antes de cualquier deducción, de sus sueldos y salarios, pago de horas extras, comisiones, honorarios, propinas y bonificaciones, y otras remuneraciones
 - ✓ Sus ingresos netos de la actividad empresarial o profesional
 - ✓ Los intereses, dividendos y otros ingresos netos de cualquier tipo de sus bienes muebles o inmuebles, u otro patrimonio como cuentas bancarias o de jubilación
 - ✓ La cantidad total de pagos periódicos que reciba del Seguro Social, rentas vitalicias, pólizas de seguro, fondos de jubilación, pensiones, loterías, beneficios por discapacidad o muerte, u otros tipos similares de ingresos periódicos
 - ✓ Los pagos que reciba en lugar de los ingresos, como el seguro de desempleo, la compensación de los trabajadores y la indemnización por despido
 - ✓ Asistencia pública

- ✓ Prestaciones periódicas y determinables, como la pensión alimenticia y pagos de manutención de menores, y las aportaciones periódicas o regalos que reciba de personas fuera de su hogar
 - ✓ Todos los pagos regulares, pagos especiales y subsidios que reciba un miembro de las Fuerzas Armadas que sea cabeza de la familia o el cónyuge o cuyos dependientes residan en el hogar
- Algunas fuentes de ingresos no cuentan para sus ingresos brutos y se consideran "excluidas" del cálculo de HPD de sus ingresos. Algunos ejemplos de los ingresos excluidos incluyen los ingresos que ganan menores y los pagos por crianza temporal. Usted debe **reportar todos los ingresos** de su hogar, y HPD determinará si excluye alguno.

Ingresos ajustados

- HPD calculará sus ingresos anuales y restará las **deducciones y los gastos permitidos** a los que su familia sea elegible.
- Sus **ingresos anuales** menos sus **deducciones y gastos permitidos** son sus **ingresos ajustados**. Su pago de alquiler mensual se basa en sus ingresos ajustados.
- Las normas de HUD especifican estas deducciones y gastos permitidos:
 - ✓ Una deducción por cada familiar menor de 18 años
 - ✓ Una deducción por cada familiar (que no sea la cabeza de la familia o el cónyuge) que sea mayor de 18 años y que sea una persona con discapacidades o un estudiante a tiempo completo
 - ✓ Una deducción para las familias en las que la cabeza de la familia, el cónyuge o el único miembro del hogar sea mayor de 62 años o sea una persona con discapacidades
 - ✓ Gastos de cuidado infantil para familiares menores de 13 años, si el cuidado infantil le permite a un familiar adulto del grupo familiar conseguir un empleo, buscar un empleo de manera activa o mejorar su educación. Sus gastos de cuidado infantil deben ser razonables y no pueden ser superiores a los ingresos que percibe por su empleo. Los gastos de cuidado infantil no son una deducción permitida si los reembolsa una agencia o una persona fuera del grupo familiar.
 - ✓ Los gastos médicos elegibles para todos los familiares si la cabeza de la familia o cónyuge es un adulto mayor o con discapacidad. La deducción de gastos médicos permitida es la cantidad de sus gastos médicos elegibles que exceden el 3 % de los ingresos brutos anuales de su grupo familiar. Un gasto médico no es una deducción permitida si lo reembolsa una agencia o una persona fuera del grupo familiar.

- ✓ Los gastos elegibles de asistencia por discapacidad para cubrir la atención de un asistente o un aparato auxiliar (como una silla de ruedas u otro equipo médico) para un familiar discapacitado. El gasto de asistencia por discapacidad solo es una deducción permitida si permite que un familiar adulto trabaje fuera de la casa. La deducción del gasto de asistencia por discapacidad permitida es la cantidad de sus gastos de asistencia por discapacidad elegibles que exceden el 3 % de los ingresos brutos anuales de su grupo familiar. Un gasto de asistencia por discapacidad no es una deducción permitida si lo reembolsa una agencia o una persona fuera del grupo familiar.

- HPD determinará si un gasto es una deducción permitida de sus ingresos.

5.3 Pago total del inquilino (TTP)

Después de presentar un Paquete del arrendador completo y de que la unidad haya pasado una inspección de las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS) (consulte el *Capítulo 8: Inspecciones de HQS*), el HPD calculará su **Pago total del inquilino (TTP)**. El TTP es la cantidad mínima que usted debe pagar para el alquiler independientemente de la unidad que seleccione.

Su TTP es el *mayor* de:

- El 30 % de sus ingresos mensuales ajustados
- El 10 % de sus ingresos brutos mensuales
- El pago mínimo de alquiler de HPD (\$0).
- Alquiler de welfare (si corresponde)

5.4 Alquiler bruto

Su **alquiler bruto** es el costo total de la vivienda, que incluye el alquiler pagado al propietario y otros subsidios para servicios públicos que paga el inquilino. Si en el alquiler están incluidos todos los servicios públicos, el alquiler que se le paga al propietario será el mismo que el alquiler bruto.

Alquiler al propietario

- El alquiler al propietario, o alquiler convenido en contrato, es el alquiler completo que el propietario cobra por la unidad, incluyendo los servicios públicos previstos en el contrato de arrendamiento.

Servicios públicos

- Su contrato de arrendamiento y el Paquete del arrendador especifican los servicios públicos que usted paga, el tipo de combustible de los servicios públicos, es decir, la calefacción de gas, y los servicios públicos, si los hay, que están incluidos en su alquiler.

- Debe notificar a HPD si hay algún cambio en quién es responsable de pagar los gastos de servicios públicos.
- Si usted es responsable del pago de los servicios públicos, HPD le otorga un subsidio para servicios públicos (UA) para ayudarlo con los costos de los servicios públicos.
- El UA cubre los gastos básicos de los servicios públicos para un grupo familiar que ahorra energía.
- El UA está basada en el programa de servicios públicos (el consumo promedio de servicios públicos) para una familia del tamaño de su unidad para cada uno de los servicios públicos que usted paga. Por ejemplo, si su familia paga por el agua caliente, la calefacción y la electricidad, HPD usa el programa de servicios públicos para el tamaño de su unidad para cada uno de estos servicios públicos para determinar el UA total para su familia.
- El UA usado para calcular su alquiler bruto está basado en el menor del tamaño real de la unidad y el tamaño de su vale. Por ejemplo, si usted vive en una unidad de tres dormitorios y tiene un vale de dos dormitorios, su subsidio de servicios públicos estará basado en dos dormitorios.
- Usted no recibe un UA si todos los servicios públicos están incluidos en el alquiler de la unidad.
- Si usted es responsable de pagar los servicios públicos, su UA se resta de la parte del alquiler que le corresponde a su familia. HPD pagará la diferencia entre su parte del alquiler del inquilino y el UA en forma de pago de asistencia para servicios públicos (UAP).
- Para determinar el UA para el tamaño de su unidad, consulte el subsidio de servicios públicos incluido en su paquete informativo.
- Dependiendo de su consumo de energía, los costos reales de los servicios públicos pueden exceder su subsidio de servicios públicos. En este caso, usted tendrá que pagar la diferencia como desembolso directo. Si conserva su consumo de energía, es posible que tenga que pagar menos que la cantidad de su subsidio de servicios públicos y podrá quedarse con la diferencia.

Submedición

La submedición se refiere a la medición individual de los servicios públicos en un edificio de apartamentos.

- El propietario puede instalar un contador individual en su unidad para medir su consumo de energía y luego facturarle el uso de los servicios públicos. Esto se denomina submedición.
- Si los servicios públicos están submedidos, los cargos por los servicios públicos ya no forman parte de su alquiler, sino que son un cargo separado del que usted es responsable de pagar además del alquiler. Si los servicios públicos están submedidos, también tendrá derecho a un UA.

5.5 Pago de asistencia para la vivienda (HAP)

La parte del alquiler mensual que HPD paga al propietario se denomina **pago de asistencia para la vivienda (HAP)**.

- HAP solo puede calcularse después de que usted haya seleccionado una unidad, haya presentado un Paquete del arrendador y HPD haya aprobado el alquiler.
- HAP es el *menor* de:
 - ✓ El estándar de pago menos su TTP (cuando el alquiler bruto supera el estándar de pago del vale)
 - ✓ El alquiler al propietario menos su TTP

Contratos de pago de asistencia para la vivienda

- Después de que se apruebe el alquiler y el contrato de arrendamiento y de que la unidad pase la inspección, HPD firmará un contrato de HAP con el propietario.
- El contrato de HAP describe en detalle los requisitos del programa que afectan al propietario y las funciones y responsabilidades del propietario según el programa de vales de elección de vivienda. El propietario debe devolver al HPD los contratos originales firmados junto con el contrato de arrendamiento firmado.
- Después de haber firmado un contrato de arrendamiento y de que el propietario y HPD hayan firmado el contrato de HAP, HPD les enviará a usted y al propietario una carta de desglose del alquiler. La carta especificará la cantidad que usted es responsable de pagar al propietario cada mes. Aunque usted haya firmado un contrato de arrendamiento en el que se especifica el alquiler completo convenido en contrato, la carta de desglose del alquiler especificará la cantidad en dólares que usted debe pagar al propietario.

5.6 Parte que le corresponde a la familia

La **parte que le corresponde a la familia** es su aportación al alquiler bruto.

- Puede ser el TTP o una cantidad superior, dependiendo de la unidad que seleccione:
 - ✓ Si selecciona una unidad con un alquiler bruto igual o inferior al estándar de pago, la parte que le corresponde a su familia será la misma que el TTP.
 - ✓ Si selecciona una unidad con un alquiler bruto que es mayor al estándar de pago, la parte que le corresponde a su familia será el TTP *más* cualquier cantidad que excede el estándar de pago.
- La parte que le corresponde a su familia se divide en dos partes:
 - ✓ La parte que usted paga al propietario en concepto de alquiler (el alquiler de la familia al propietario)
 - ✓ La parte que usa para pagar sus facturas de los servicios públicos

5.7 Alquiler de la familia al propietario

El alquiler de la familia al propietario es la parte de lo que le corresponde a la familia que se paga al propietario en concepto de alquiler.

- Si usted no es responsable de pagar ningún servicio público, su alquiler de la familia al propietario es el mismo que su parte que le corresponde a la familia.
- La parte que le corresponde a la familia se mencionará en la carta de desglose de la renta que HPD le enviará cuando usted se convierta en participante.

5.8 Alquiler razonable

HPD no aprobará un contrato de arrendamiento hasta que haya determinado que el alquiler inicial al propietario es razonable:

- **Alquiler razonable** significa que el alquiler es comparable a los alquileres que se cobran por unidades similares sin asistencia en el mismo barrio.
- HPD considera el lugar, el tamaño, la calidad, el tipo de unidad, la antigüedad, los servicios, el mantenimiento y los servicios públicos provistos para determinar si un alquiler es razonable.
- El alquiler al propietario no puede exceder la determinación del HPD de un alquiler razonable. El propietario no puede cobrar más y usted no puede pagar más.
- El propietario no puede aumentar el alquiler durante el plazo inicial del contrato.

5.9 Cálculo del alquiler

Su alquiler se determina calculando primero el pago total del inquilino, que es el *mayor* de:

- el 30 % de los ingresos mensuales ajustados de su familia;
- el 10 % de los ingresos brutos mensuales de su familia;
- el subsidio de vivienda (si su familia está recibiendo pagos de asistencia pública y alguna cantidad de los pagos está específicamente designada para los costos de vivienda, esa cantidad se denomina "subsidio de vivienda"), o
- el pago mínimo de alquiler de HPD (\$0).

Luego, HPD determina su carga máxima de alquiler inicial, o lo máximo que puede aportar a su alquiler, que es el 40 % de los ingresos mensuales ajustados de su familia.

Por último, HPD examina el total de la renta bruta (incluyendo la cantidad de la renta y cualquier subsidio de servicios públicos), para determinar la cantidad del pago de asistencia de la vivienda (HAP), o alquiler, que el HPD pagará al propietario en su nombre. HAP es el *menor* de:

- su alquiler bruto menos el pago total del inquilino, o
- el estándar de pago menos el pago total del inquilino.

Su parte del alquiler será la diferencia entre el alquiler convenido en contrato y el pago de HAP.

En el Anexo B, hay un ejemplo de cálculo del alquiler.

5.10 Carta de desglose del alquiler

Después de que el propietario firme y devuelva el contrato de HAP a HPD con un contrato de arrendamiento firmado (firmado por usted y por el propietario) con fechas coincidentes, HPD le enviará a usted y al propietario una **carta de desglose de la renta** que menciona la cantidad de:

- ✓ El alquiler convenido en contrato para su unidad
- ✓ El alquiler mensual que usted debe al propietario
- ✓ La lista de personas en su subsidio

5.11 Aumentos del alquiler

El propietario de su unidad puede pedir un **aumento del alquiler** a HPD una vez al año. Consulte el *Capítulo 10: Responsabilidades del propietario* para obtener información del proceso de aumento del alquiler.

Usted es responsable de pagar lo que aparece en su carta de desglose del alquiler. El propietario de su unidad no puede cobrarle un alquiler más alto a menos que y hasta que reciba una nueva carta de desglose del alquiler de HPD.

CHAPTER 6: Cómo encontrar una unidad de vivienda

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *Mejor información, mejor elección: tenga en cuenta estos factores*
 - ✓ *Tenga cuidado con las estafas en la asistencia a la vivienda*
 - ✓ *Después de tomar la decisión*
 - ✓ *Discriminación en la vivienda*
-

Después de que HPD le haya dado un vale, debe **encontrar una unidad** que cumpla todos los requisitos del programa. Encontrar una unidad puede ser difícil, y decidir dónde va a vivir es una de las decisiones más importantes que tomará. En este capítulo hay información que lo ayudará a buscar una vivienda.

6.1 Cómo entender los términos

Entender los términos usados en este capítulo lo ayudará durante la búsqueda de una unidad.

- ✓ **Discriminación (en el alquiler):** la práctica ilegal de negar a un individuo o grupo el derecho a alquilar una propiedad basándose en la raza, color, religión, país de origen, sexo, discapacidad, situación familiar o fuente de ingresos del inquilino.
- ✓ **Arrendador:** un propietario de bienes inmuebles que alquila esa propiedad a un inquilino según un contrato de arrendamiento.
- ✓ **Carga máxima de alquiler inicial:** la **carga máxima del alquiler inicial** es la cantidad máxima que su familia puede aportar a los costos totales de la vivienda en el momento en que usted firma su contrato inicial.
- ✓ **Contrato de arrendamiento:** un acuerdo de alquiler por escrito que establece todos los términos del acuerdo y que tiene un plazo fijo de duración (HPD permite contratos de arrendamiento que duran uno o dos años).
- ✓ **Acuerdo de alquiler:** un acuerdo oral o por escrito entre un residente y un propietario hecho antes de que el residente se mude. El acuerdo de alquiler establece los términos del inquilinato, como la cantidad de la renta y cuándo se debe pagar.
- ✓ **Agente inmobiliario o corredor:** el agente que se encarga del alquiler de las unidades en nombre del propietario a cambio de una comisión sobre el precio del alquiler.
- ✓ **RFTA:** también conocido como **solicitud de autorización del arrendamiento** o formulario HDU-52517, este formulario debe presentarlo el propietario y la familia como parte del proceso de arrendamiento del programa de vales de elección de vivienda. Contiene información importante sobre la unidad de alquiler seleccionada por la familia.
- ✓ **Depósito de seguridad:** un depósito o cuota que el propietario exige al inquilino al comienzo del alquiler. El propietario puede quedarse con una parte o la totalidad del depósito de seguridad si, por ejemplo, el inquilino se va debiendo la renta o deja la vivienda más dañada o sucia que cuando se mudó.



Inquilino: Persona que paga un alquiler por usar u habitar una propiedad que es de otro.

6.2 Mejor información, mejor elección: tenga en cuenta estos factores

Es posible que le tome algún tiempo encontrar una unidad adecuada. Como su vale vence en 120 días, debe empezar a buscar una unidad *lo antes posible*. Antes de tomar una decisión, debe buscar y comparar alquileres, opciones y lugares.

Hay muchos recursos que lo ayudarán a encontrar unidades disponibles para alquilar. Entre los recursos que debe tener en cuenta están:

➤ Sitios web

El Internet es un buen recurso, a menudo se puede obtener una idea clara de lo que está disponible antes de ver las unidades. Generalmente se puede buscar por criterios específicos, como barrio, precio, dormitorios, pies cuadrados, etc. Los principales periódicos tienen anuncios en línea, y también hay otros sitios web con anuncios de alquiler.

Los propietarios a quienes les interesa participar en los programas de subsidio de alquiler de HPD registran las unidades disponibles a través del sitio web GoSection8. Se anima a los portadores de vales a comprobar estos listados con frecuencia. Usted puede ver la información de las unidades disponibles en: <https://www.gosection8.com/logreg.aspx?user=tenant>.

➤ Listados de unidades disponibles de HPD

Los listados de NYC Housing Connect incluyen oportunidades de vivienda asequible en los cinco distritos municipales para una variedad de niveles de ingresos. Los listados de NYC Mitchell-Lama Connect incluyen sorteos de listas de espera abiertas para unidades de alquiler y de cooperativas Mitchell-Lama.

Estos listados se actualizan con frecuencia y están disponibles para los portadores de vales de la Sección 8 de HPD en la oficina de Servicio al Cliente en 100 Gold Street.

También puede buscar y pedir estos listados de vivienda del HPD en línea: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/housing-connect-rentals.page>

➤ Agentes inmobiliarios o corredores

Si no le importa pagar los honorarios de un agente inmobiliario o corredor o si no tiene tiempo para buscar una unidad, puede usar un agente inmobiliario o corredor para que lo ayude a encontrar una unidad. Es posible que tenga que pagar al menos el 10 % del alquiler anual más otros honorarios al agente inmobiliario o corredor. Tendrá que comunicarse con el agente inmobiliario o corredor para averiguar sus honorarios específicos. HPD **NO** pagará los honorarios del agente inmobiliario o del corredor.

➤ **Carteles y tableros de anuncios**

Otras buenas fuentes de anuncios de unidades son los tableros de anuncios y los carteles. Busque en los supermercados, escuelas, bibliotecas y otros lugares que visite.

➤ **Amigos y familiares**

Hable con sus amigos y familiares y dígales lo que está buscando. Es posible que sepan de unidades en alquiler en los edificios donde viven o en sus barrios.

➤ **Periódicos locales**

Los anuncios clasificados de los periódicos son un buen lugar para buscar alquileres disponibles. Generalmente están clasificados por barrios y le darán una idea de la disponibilidad y los precios en los distintos barrios. Los agentes inmobiliarios o corredores publican muchos anuncios clasificados, por lo que, a menos que quiera pagar más, debería centrarse en los anuncios de los propietarios. HPD **NO** pagará los honorarios del agente inmobiliario o del corredor.

Lugar de su unidad

El lugar donde está su unidad debería ser una parte importante de su decisión sobre dónde vivir. Si usted está buscando en un barrio que no conoce bien, es posible que desee caminar o conducir alrededor de la zona para familiarizarse con el barrio. Cuando seleccione una unidad, debería tomar en cuenta:

- La proximidad a su lugar de trabajo
- La proximidad a la escuela de sus hijos
- La proximidad del transporte público
- La proximidad a las tiendas (como los supermercados) y otros servicios
- Si está en un área de alta criminalidad. Puede consultar a la policía local para obtener esta información.
- ¿Está en un código postal con estándares de excepción de pago?

Características básicas de la unidad

Su unidad debe cumplir las Normas de Calidad de la Vivienda del HPD para ser aprobada por el Programa de vales de elección de vivienda. Estos estándares garantizan que su unidad será decente, segura e higiénica.

Un inspector de HPD hará una inspección antes de que su subsidio de HCV pueda iniciar. Para obtener más información, consulte el *Capítulo 8: Inspecciones de HQS* y la publicación de HUD “*¡Un buen lugar para vivir!*”

Cuando busque una unidad, puede hacerse estas preguntas:

- ¿Cumple la unidad las necesidades de su familia?
- ¿Son seguras y están protegidas las ventanas y las puertas?
- ¿Es la vivienda lo suficientemente grande para su familia?
- ¿En qué condiciones se encuentran los electrodomésticos?
- ¿Qué antigüedad tiene el edificio?
- ¿Son adecuados los sistemas de calefacción y plomería?
- ¿Tiene el edificio una historia de violaciones del código de la vivienda? Puede obtener esta información en el sitio web del HPD buscando la dirección del edificio en: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/about/hpd-online.page>

Importante: si habrá niños menores de seis años viviendo en su unidad, ésta debe estar libre de riesgo por exposición a la pintura a base de plomo. Si habrá niños menores de diez años viviendo en su unidad, ésta debe tener protecciones en las ventanas. Si habrá niños pequeños viviendo en su unidad, asegúrese de preguntar al propietario sobre esto. Consulte el Capítulo 8, Sección 8.11 sobre la pintura a base de plomo.

6.3 Servicios

Otro factor importante que debe tenerse en cuenta para elegir una unidad son los servicios incluidos:

- ¿Hay lavandería en el edificio?
- ¿Está cerca de una parada de autobús o de metro? Si tiene auto, ¿hay estacionamiento disponible?
- ¿Hay espacio de almacenamiento?
- ¿Cuál es la condición de la pintura o del papel tapiz?
- ¿Qué tipo de estacionamiento hay disponible?

6.4 Mantenimiento

Junto con el propietario, deberá poner de su parte para mantener la unidad segura y limpia. Antes de seleccionar una unidad, sería bueno considerar:

- ¿Cuáles son sus responsabilidades según el contrato de arrendamiento para el mantenimiento de la unidad y las áreas compartidas?
- Si algo se rompe y hay una emergencia, ¿se puede comunicar con una persona de mantenimiento las 24 horas del día?
- ¿Qué tan bien mantenida está la unidad?

6.5 Alquiler y otros costos

Alquiler máximo

Cuando busque una unidad, tenga en cuenta que su vale solo puede pagar hasta una determinada cantidad de alquiler. Cuando reciba su vale, también recibirá información de los **estándares de pago** (consulte el Capítulo 4 para saber cómo funcionan). Debe buscar unidades en las que el alquiler sea igual o menor que el estándar de pago (o el estándar de pago de excepción en ciertos códigos postales).

Carga máxima de alquiler inicial

La **carga máxima del alquiler inicial** es la cantidad máxima que su familia puede contribuir a la renta y los servicios públicos en el momento en que usted firma su contrato inicial. Su carga máxima de alquiler inicial es el 40 % de sus ingresos mensuales ajustados. Esto significa que no puede pagar más del 40 % de sus ingresos mensuales para los costos de vivienda.

Si elige una vivienda cuyo alquiler bruto es mayor que el estándar de pago, deberá pagar más del 30 % de sus ingresos mensuales ajustados. Sin embargo, su parte del alquiler no puede ser mayor del 40 % de sus ingresos mensuales ajustados en el momento de firmar el contrato de arrendamiento inicial.

Si el alquiler que pide el propietario, junto con cualquier subsidio por servicios públicos aplicable, da como resultado un alquiler para el inquilino que es superior al 40 % de sus ingresos mensuales ajustados, HPD no aprobará el alquiler de la unidad y es posible que tenga que buscar una nueva unidad si el propietario no está de acuerdo en bajar el alquiler.

Alquiler razonable

Las unidades deben tener un precio razonable, teniendo en cuenta su calidad y servicios, para garantizar que el gobierno federal no pague más de lo que vale la unidad en el mercado privado. El término "razonable" significa que el alquiler que propone el propietario es comparable a los alquileres que se cobran por unidades similares en el mismo barrio. El HPD considera el lugar, el tamaño, la calidad, el tipo de unidad, la antigüedad, los servicios, el mantenimiento y los servicios públicos provistos para determinar si un alquiler es razonable o no.

El alquiler total que pide el propietario no puede exceder la determinación de HPD de un alquiler razonable. El propietario no puede cobrar más y usted no puede pagar más.

Depósito de seguridad

Si usted tiene que dar un depósito de seguridad, debe averiguar las condiciones para recuperarlo al final del contrato de arrendamiento o si este se cancela. HPD **NO** pagará los depósitos de seguridad. Consulte el Capítulo 7, Sección 7.5 para obtener más información de los depósitos de seguridad.

Servicios públicos

Antes de tomar una decisión, considere si el alquiler incluye o no el costo de los servicios públicos (¿es usted responsable de pagar los costos de los servicios públicos o los paga el propietario?)

Después de mudarse, el propietario no puede hacer cambios en los tipos de servicios públicos o en la responsabilidad del pago sin avisar y recibir la aprobación del HPD.

Contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento debe indicar claramente el alquiler, los términos y la duración del acuerdo, y quién es responsable de pagar los servicios públicos. Consulte el Capítulo 7, Sección 7.2 para obtener más información de su contrato de arrendamiento.

6.6 Tenga cuidado con las estafas en la asistencia a la vivienda

- **No pague para que alguien complete su solicitud de asistencia para la vivienda o los formularios de recertificación por usted.** Si necesita ayuda, debe comunicarse con Servicio al Cliente de HPD al **917-286-4300**.
- No pague por ningún concepto que no esté incluido en su contrato de arrendamiento.
- Obtenga un recibo por todo lo que pague.
- Obtenga una explicación por escrito si se le pide que pague algo que no sea el alquiler (como los cargos de mantenimiento o de servicios públicos) o algo que no esté indicado en su contrato de arrendamiento.
- **No pague para que lo pongan en una lista de espera o para avanzar en ella.**
- **No pague a nadie para recibir un vale o una solicitud de la Sección 8.**

6.7 Después de tomar la decisión

Cuando haya completado su investigación, se haya puesto en contacto con los propietarios, haya visto las unidades y haya encontrado una unidad que le gustaría alquilar, **usted y el propietario deben completar y firmar la Solicitud de autorización del arrendamiento (RFTA) y el paquete del propietario de HPD.** Cuando se determine que el paquete está completo, HPD hará los arreglos necesarios para hacer una inspección de la unidad.

NO SE MUDE A LA UNIDAD HASTA QUE EL HPD LE DÉ LA APROBACIÓN FINAL. HPD le enviará por correo postal los documentos de aprobación de la mudanza. Al mismo tiempo, los contratos de HAP y el contrato de arrendamiento aprobado se enviarán por correo al propietario para que los firme y los devuelva a HPD junto con un contrato de arrendamiento firmado. Cuando reciba este aviso de HPD, usted deberá comunicarse con el propietario para firmar el contrato de arrendamiento y recibir las llaves. Podrá mudarse cuando el contrato de arrendamiento entre en vigor y el propietario le dé acceso.

6.8 Discriminación en la vivienda

Discriminación en la vivienda es contra la ley.

- HPD da a los portadores de vales información de la discriminación ilegal y cómo denunciar si cree que ha sido víctima de discriminación.
- La Ley de derechos humanos de Estado de Nueva York prohíbe a los propietarios de la mayoría de los edificios discriminar a los inquilinos o solicitantes de vivienda basado en la fuente de ingresos, lo que incluye su vale de la Sección 8. Si cree que ha sido víctima de **discriminación en la vivienda** de la Ciudad de Nueva York debido a sus ingresos, puede presentar una queja ante la Oficina de Cumplimiento de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad.

Para obtener más información o presentar una queja, llame al **718-722-3131** o llame al **311**.

o visite <https://www1.nyc.gov/site/cchr/enforcement/complaint-process.page>

También puede denunciar la discriminación a la Fiscalía General del Estado de Nueva York en: <https://ag.ny.gov/source-income-discrimination-form>

CHAPTER 7: Arrendamiento

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *Documentos necesarios*
 - ✓ *Contrato de arrendamiento*
 - ✓ *Paquete del arrendador*
 - ✓ *Inspecciones*
 - ✓ *Depósito de seguridad*
 - ✓ *Documentación*
 - ✓ *Revisión de HPD*
 - ✓ *Contratos de HAP*
 - ✓ *Mudanza*
 - ✓ *Cambios en el contrato de arrendamiento*
 - ✓ *Renovación del contrato de arrendamiento*
-

Cuando haya encontrado una unidad adecuada, hay varias cosas que tendrá que hacer antes de mudarse. En este capítulo hay información que lo ayudará a completar el proceso de **arrendamiento**.

7.1 Documentos necesarios

Cuando haya encontrado una unidad que le gustaría alquilar, antes de que se venza su vale y antes de firmar el contrato de arrendamiento, **debe presentar estos documentos** a HPD para que HPD pueda aprobar la unidad:

- ✓ Paquete del arrendador completo, incluyendo la Solicitud de autorización del arrendamiento (RFTA)
- ✓ Copia del contrato de arrendamiento propuesto
- ✓ Copia del acuerdo de accionistas, del contrato de propiedad o de la escritura (si usted es el propietario de la unidad, como un apartamento en cooperativa)

7.2 Contrato de arrendamiento

El propietario le dará un **contrato de arrendamiento**, que deberá presentar al HPD *antes de firmarlo*.

- El contrato de arrendamiento debe contener:
 - ✓ Nombre del propietario y del inquilino
 - ✓ Dirección de la unidad alquilada (incluyendo el número de la unidad)
 - ✓ Plazo (inicial y disposiciones de renovación)
 - ✓ Cantidad de la renta mensual para el propietario

- ✓ Especificaciones de los servicios públicos y electrodomésticos que el propietario suministrará y los que suministrará la familia
- En el caso de los nuevos alquileres, el contrato de arrendamiento debe comenzar el día 1 o el 15 del mes.
- El contrato de arrendamiento debe cumplir las leyes estatales y locales e incluir el Anexo de alquiler exigido por HUD como adjunto.
- El Anexo de alquiler incluye los requisitos que el propietario debe seguir cuando alquila una unidad a un portador del vale de la Sección 8. Los términos del Anexo de alquiler prevalecen sobre cualquiera de los términos del contrato de arrendamiento.
- Los términos iniciales del contrato de arrendamiento generalmente son de un mínimo de 12 meses. Usted puede firmar un contrato de arrendamiento por un período más largo si así lo desea, pero el plazo del contrato de arrendamiento debe ser de al menos 12 meses (un año).
- Asegúrese de revisar cuidadosamente su contrato de arrendamiento. Es un documento legalmente vinculante.
- Deberá tener en cuenta si puede rescindir el contrato de arrendamiento si hay una emergencia o una circunstancia imprevista, y si hay una multa o cargo en caso de que tenga que hacerlo.
- No firme un acuerdo por separado para servicios, electrodomésticos y otros artículos o servicios fuera de los provistos según el contrato de arrendamiento, a menos que el acuerdo esté por escrito y sea aprobado por HPD.

7.3 Paquete del arrendador

Si está recibiendo un subsidio basado en el inquilino, HPD le dará un Paquete del arrendador en blanco en la sesión informativa. Cuando haya encontrado una unidad, usted y el propietario deben completar el Paquete del arrendador y presentarlo a HPD.

- El **Paquete del arrendador** incluye los formularios exigidos por HPD y HUD que recopilan la información básica sobre la unidad de alquiler, como la dirección de la unidad, el número de dormitorios, tipo de estructura, año de construcción, los servicios públicos incluidos en el alquiler y la fecha de comienzo solicitada del contrato de arrendamiento.
- En el caso de los apartamentos sujetos a la estabilización de alquileres, los propietarios deben certificar el alquiler más reciente cobrado por la unidad y explicar cualquier diferencia entre el alquiler anterior y el propuesto.
- Los propietarios deben certificar que no son padres, hijos, abuelos, nietos, hermanas o hermanos de ningún miembro de su familia, a menos que HPD haya concedido una excepción a esta regla.
- Los propietarios deben certificar que la unidad, las áreas compartidas y el exterior están libres de riesgo por exposición a la pintura a base de plomo y completar un formulario de declaración de pintura a base de plomo, firmado por el inquilino y el propietario/agente.

- Usted y el propietario deben firmar el formulario de Solicitud de autorización del arrendamiento (RFTA).
- Usted puede presentar más de un Paquete del arrendador al mismo tiempo.
- Cuando se determine que el Paquete del arrendador está completo, HPD hará los arreglos necesarios para hacer una inspección de la unidad.
- Si está usando su subsidio en el apartamento donde ya reside y el propietario está completando un Paquete del arrendador para todo el edificio, no tendrá que presentar un Paquete del arrendador. Pregunte al propietario de su unidad si este es el caso de su edificio. Si es así, solo debe presentar la RFTA, el formulario de declaración de pintura a base de plomo y el contrato de arrendamiento.

7.4 Inspecciones

Para garantizar que su unidad está limpia y es segura para vivir en ella y que cumple las Normas de Calidad de la Vivienda básicas, debe pasar una **inspección** antes de que se pueda firmar su contrato de HAP y, después, al menos una vez al año durante el plazo del contrato. Consulte el *Capítulo 8: Inspecciones de las HQS* para obtener más información.

7.5 Depósito de seguridad

Es posible que tenga que pagar un **depósito de seguridad** al propietario.

- HPD **NO** pagará los depósitos de seguridad ni ningún otro costo que no sea el alquiler y los servicios públicos. Usted puede ser elegible para recibir asistencia de la Administración de Recursos Humanos de NYC (Human Resources Administration, HRA) para un depósito de seguridad; para obtener más información, llame al **311** o a la línea de información de HRA al: **1-877-472-8411**.
- Si usted renueva su contrato de arrendamiento y el alquiler aumenta, puede ser responsable de pagar otro depósito de seguridad igual a la cantidad del aumento del alquiler.
- HPD prohibirá al propietario que cobre un depósito de seguridad si es mayor que la cantidad que se cobra en el mercado de la vivienda privada o que se cobra a los inquilinos sin asistencia.

Devolución del depósito de seguridad

- Cuando usted se muda de la unidad, el propietario puede usar el depósito de seguridad, incluyendo cualquier interés acumulado, como reembolso de cualquier renta no pagada, daños a la unidad, o por otras cantidades que usted debe según el contrato de arrendamiento, sujeto a la ley estatal o local.
- El propietario debe darle a usted una lista por escrito de todos los artículos cobrados contra el depósito de seguridad y la cantidad de cada artículo.
- Después de deducir la cantidad, si la hay, usada para reembolsar al propietario, el propietario debe devolverle sin demora la cantidad total del saldo no usado.
- Si el depósito de seguridad no es suficiente para cubrir la cantidad que usted debe según el contrato de arrendamiento, el propietario puede cobrarle a usted el saldo.

7.6 Documentación

Para evitar controversias o malentendidos con el propietario de su unidad, póngalo ***todo por escrito***. Asegúrese de guardar copias de su correspondencia y de dar seguimiento a cualquier acuerdo verbal con una carta o correo electrónico que indique su acuerdo con el propietario.

- **No** se requiere un nuevo contrato de arrendamiento y de HAP cuando la composición familiar cambia o la cantidad de alquiler al propietario cambia.
- **Se** requiere una nueva RFTA, un contrato de arrendamiento y un contrato de HAP para los cambios en los servicios públicos que suministrará el inquilino o el propietario.
- **Se** requiere una nueva RFTA, un contrato de arrendamiento y un contrato de HAP si se muda a una nueva unidad, aunque la unidad esté en el mismo edificio o complejo.

7.7 Revisión de HPD

HPD **revisará** el contrato de arrendamiento y la RFTA propuestos para asegurarse de que:

- ✓ La unidad es elegible
- ✓ La unidad cumple las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS)
- ✓ El alquiler es razonable
- ✓ El depósito de seguridad es razonable
- ✓ El contrato de arrendamiento propuesto cumple los requisitos de HUD y de HPD
- ✓ El propietario puede aprobarse y no hay conflictos de intereses
- Si el contrato de arrendamiento y la RTFA no se aprueban, HPD le avisará a usted y al propietario. Se le dará otra RTFA y podrá seguir buscando una vivienda elegible.

7.8 Contratos de HAP

Después de que se apruebe el alquiler y el contrato de arrendamiento y de que la unidad pase la inspección, HPD firmará un contrato de HAP con el propietario.

- El **contrato de HAP** describe en detalle los requisitos del programa que afectan al propietario y las funciones y responsabilidades del propietario según el programa de HCV.
- Después de que usted firme un contrato de arrendamiento y de que el propietario y HPD hayan firmado el contrato de HAP, usted recibirá una carta de desglose del alquiler. El contrato de arrendamiento que usted firmó especifica el alquiler completo convenido en contrato para su unidad. Su carta de desglose del alquiler especificará la cantidad en dólares que usted debe pagar al propietario cada mes.
- Después de que su unidad pasa la inspección de HQS, HPD hará una revisión final de su caso antes de que usted alquile. Su contrato de HAP estará vigente por lo menos dos semanas después de la revisión, en el siguiente 1.º o 15 del mes.

- El contrato de HAP debe firmarse dentro de los 60 días de su emisión de HPD.
- No se hará ningún pago hasta que se firme el contrato de HAP y se devuelva al HPD con un contrato de arrendamiento firmado.
- Si un contrato de HAP firmado no se devuelve a HPD dentro del plazo de 60 días, será anulado por HPD. Usted y el propietario serán notificados de que, si usted tiene la intención de vivir allí, puede pedir un nuevo contrato con una fecha de vigencia del subsidio previsto. Si no tiene intención de vivir allí, deberá presentarse para recibir un extension de un vale para buscar otra unidad.

7.9 Mudanza

Si aún no reside en el apartamento, **NO SE MUDE A LA UNIDAD HASTA QUE HPD LE DÉ LA APROBACIÓN.** HPD le enviará por correo postal los documentos de aprobación de la mudanza. Al mismo tiempo, los contratos de HAP se enviarán por correo postal al propietario para que los firme y los devuelva a HPD junto con un contrato de arrendamiento firmado. Cuando reciba este aviso de HPD, usted deberá comunicarse con el propietario para firmar el contrato de arrendamiento y recibir las llaves. Podrá mudarse cuando el contrato de arrendamiento entre en vigor y el propietario le dé acceso.

7.10 Cambios en el contrato de arrendamiento

Si usted y el propietario se ponen de acuerdo para **modificar su contrato de arrendamiento**, cualquier cambio debe ser por escrito, fechado y firmado por ambos.

- Los propietarios deben entregarle a HPD una copia del contrato de arrendamiento revisado.
- HPD aprobará el contrato revisado si cumple los requisitos de HUD.
- **Usted es responsable de pagar lo que aparece en su carta de desglose del alquiler. El propietario de su unidad no puede cobrarle un alquiler más alto a menos que y hasta que reciba una nueva carta de desglose del alquiler de HPD.**

7.11 Renovación del contrato de arrendamiento

Su contrato de arrendamiento especificará los términos de la **renovación**, incluyendo si el propietario puede aumentar el alquiler y en qué cantidad.

- Usted está *obligado* a renovar su contrato de arrendamiento si el propietario le ofrece una renovación del contrato de arrendamiento y usted desea seguir recibiendo su subsidio de la Sección 8. Si usted es elegible para mudarse y desea hacerlo cuando su contrato de arrendamiento actual termine, debe comunicarse con HPD antes de la fecha de vencimiento para pedir permiso para mudarse con asistencia continua. Consulte el *Capítulo 14: Mudanzas* para obtener información de cómo hacerlo.
- El propietario debe seguir aceptando su vale para las siguientes renovaciones del contrato de arrendamiento según los términos de su contrato original.

- Para pedir un cambio en el alquiler, el propietario debe presentar un contrato de renovación de arrendamiento firmado a HPD al menos 60 días antes de la fecha de vigencia propuesta para la renovación.
- HPD no procesará automáticamente la renovación de su contrato de arrendamiento. Es responsabilidad del propietario pedir una renovación del contrato de arrendamiento. HPD no avisará al propietario si su contrato de arrendamiento está por vencer.
 - Aunque es responsabilidad del propietario pedir cualquier cambio en el alquiler, HPD también aceptará solicitudes de los inquilinos.

CHAPTER 8: Inspecciones de HQS

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ Tipos de inspecciones
- ✓ Cómo programar la inspección
- ✓ Cómo entrar a la unidad
- ✓ Cómo pasar la inspección
- ✓ No pasó la inspección: por causa del propietario
- ✓ No pasó la inspección: por causa del inquilino
- ✓ Informar de las deficiencias de las HQS
- ✓ Detectores de humo
- ✓ Detectores de monóxido de carbono
- ✓ Pintura a base de plomo
- ✓ Aviso de los resultados de la inspección

Para garantizar que su unidad está limpia y es segura para vivir en ella, debe cumplir las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS) del HPD. Su unidad debe pasar una inspección de HQS antes de que su contrato de HAP pueda firmarse, y luego por lo menos una vez cada dos años durante el plazo del contrato. El inquilino y el propietario tienen responsabilidades específicas para asegurarse de que la unidad cumpla los estándares de las HQS siempre. En este capítulo usted obtendrá información sobre **inspecciones de Normas de Calidad de la Vivienda (HQS)**.

8.1 Cómo entender los términos

Entender los términos usados en este capítulo lo ayudará a comprender el proceso de inspección.

- ✓ **HQS:** también conocidas como **Normas de Calidad de la Vivienda**, son las normas que su unidad, edificio e instalaciones deben cumplir. Estas normas son establecidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD).
- ✓ **Inspector:** el inspector de HQS es un empleado de HPD. El inspector está certificado para determinar si su unidad pasa o no una inspección.
- ✓ **Condiciones potencialmente mortales o de emergencia:** estas son condiciones que HPD determina que pueden poner en peligro la salud o la seguridad de su familia y que deben corregirse dentro de las 24 horas del aviso.
- ✓ **División de Aplicación del Código:** Los inspectores que hacen las inspecciones de HQS forman parte de la División de Aplicación del Código de HPD. Además de las HQS, también inspeccionan su unidad y el edificio basándose en el **Código de Mantenimiento de la Vivienda (Housing Maintenance Code, HMC)** de la Ciudad de Nueva York. Estas son normas locales establecidas por la Ciudad de Nueva York que son similares a las HQS. Si los inspectores detectan alguna infracción del HMC, el propietario será responsable de arreglarla.

8.2 Tipos de inspecciones

Abajo hay algunos de los tipos de inspecciones de HQS más frecuentes: Consulte las preguntas frecuentes de las HQS en el Anexo C para obtener más información sobre los tipos y procedimientos de inspección:

➤ Inspecciones iniciales

Su unidad debe pasar la inspección *antes* de que usted pueda mudarse. Aunque usted ya esté viviendo en la unidad, HPD debe inspeccionarla antes de que pueda comenzar el proceso de subsidio de HCV.

➤ Inspecciones de rutina

Además de la inspección inicial, HPD debe inspeccionar su unidad **al menos** una vez *cada dos años* mientras usted participe en el Programa de HCV. Si HPD encuentra infracciones durante esta inspección, el propietario generalmente debe repararlas. Sin embargo, si las infracciones son consecuencia de los daños causados por el inquilino, este deberá hacer esas reparaciones.

➤ Reinspecciones

HPD volverá a hacer una inspección en su unidad si usted causó infracciones de las HQS que tuvieron que repararse.

8.3 Informar de los defectos de las HQS

El propietario de su unidad es responsable de mantenerla en buen estado. Comuníquese con el propietario para **reportar los problemas** de su unidad. Si el propietario no hace las correcciones, usted puede reportarlas llamando al **917-286-4300**.

También puede reportar quejas relacionadas con las condiciones del HQS **llamando al 311**. Si usted, el propietario o alguien más informa que su unidad no cumple los estándares de las HQS, HPD puede hacer una inspección de quejas de las HQS.

Usted debe reportar las condiciones potencialmente mortales a la División de Aplicación del Código de HPD **llamando al 311 o al 911**. HPD hará inspecciones de inmediato cuando las condiciones creen situaciones peligrosas.

8.4 Cómo programar su inspección

Para que HPD **programe una inspección inicial**, usted debe presentar un Paquete del arrendador completado a HPD.

- Si **ya está viviendo en la unidad**, recibirá un aviso por escrito o por teléfono de su cita de inspección.
- Si necesita cambiar la fecha, debe comunicarse con HPD antes de la fecha de la cita.
- Si falta a la primera cita sin pedir una nueva fecha, se le programará automáticamente una segunda inspección.

- **Su asistencia puede ser *denegada* si usted es responsable de dar acceso a una inspección inicial y falta a dos citas de inspección sin la aprobación de HPD.**
- Si usted aún **no está viviendo en la unidad**, se notificará al propietario de una cita de inspección y es responsable de dar acceso.

HPD **programará inspecciones de rutina** automáticamente. Las inspecciones de rutina pueden ser programadas con menos de 24 meses entre sí.

- Usted recibirá un aviso por escrito o por teléfono de su cita de inspección.
- Si necesita cambiar la fecha, debe comunicarse con HPD antes de la fecha de la cita.
- Si falta a la primera cita sin pedir una nueva fecha, se le programará automáticamente una segunda inspección.
- **Su asistencia puede ser *cancelada* si usted falta a dos citas de inspección sin la aprobación de HPD.**

8.5 Cómo entrar a la unidad

Responsabilidad del inquilino

Si usted ya está viviendo en una unidad subsidiada por HPD, **debe dar acceso a su unidad para las inspecciones de las HQS de HPD**. Alguien que tenga al menos 18 años de edad debe estar en casa para dejar entrar al inspector en su unidad. Esto no se aplica a las inspecciones iniciales de una unidad antes de mudarse. En las inspecciones iniciales, el propietario es responsable de dar acceso a la unidad.

Usted solo puede cancelar una inspección programada una vez en cada período de 12 meses, y debe hacerlo al menos 48 horas antes de la cita.

Usted debe dar acceso a su unidad para que el propietario pueda hacer las reparaciones. No se le dará un vale de mudanza de emergencia basado en infracciones de las HQS si no le da acceso al propietario para que haga las reparaciones.

Responsabilidad del propietario

Los propietarios son responsables de dar acceso a la unidad para las inspecciones iniciales, a menos que el inquilino ya esté viviendo en la unidad. Si el propietario falta a dos citas de inspección, la RFTA se cancelará y su vale se extenderá durante 60 días para que pueda encontrar otra unidad.

8.6 Cómo pasar la inspección

Para **pasar la inspección**, su unidad debe estar limpia y ser segura para vivir. Su unidad debe cumplir las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS) de HUD. La unidad debe tener:

- Calefacción central
- Agua caliente y fría
- Un baño privado con todas las instalaciones (excepto para las unidades de una sola habitación)
- Una cocina totalmente equipada (excepto para las unidades de una sola habitación)
- Una ventana u otra fuente de luz exterior en cada sala y dormitorio
- Una cantidad adecuada de dormitorios para su familia
- Iluminación adecuada
- Ventilación adecuada
- Paredes, pisos y techo en buen estado
- El edificio debe estar en condiciones buenas y limpias, debidamente protegido y libre de riesgos de seguridad.

Las deficiencias más frecuentes de las HQS que ocasionan incumplimientos en las inspecciones están relacionadas con:

- No hay detectores de humo o no funcionan
- No hay detectores de monóxido de carbono o no funcionan
- Saldos de ventanas rotos

8.7 Aviso de los resultados de la inspección

Inspección inicial

- Si su unidad pasa la inspección inicial, HPD entregará un aviso de aprobación del subsidio y un contrato de HAP.
- Si su unidad no pasa después de varios intentos de inspección inicial, HPD le informará y sugerirá que busque otra unidad.
- Si ya está viviendo en la unidad y no da acceso para una inspección inicial después de dos intentos, HPD entregará un aviso de que su subsidio fue denegado.

Inspecciones de rutina y de quejas de las HQS

- Si su unidad no pasa una inspección bienal o una inspección de quejas de las HQS debido a condiciones potencialmente mortales, el inspector de las HQS le avisará o se comunicarán con usted por teléfono y le dirán quién es el responsable de corregir la infracción.
- Si su unidad no pasa una inspección bienal o una inspección de quejas de las HQS debido a condiciones que no son potencialmente mortales, usted recibirá un aviso por escrito de los resultados, incluyendo quién es responsable de corregir la infracción y el plazo para corregirla. HPD permite la autocertificación de las reparaciones completadas para los elementos no urgentes, causados por el propietario. Si usted, un miembro de su grupo familiar o un invitado causó un elemento de incumplimiento, recibirá un aviso de la fecha de reinspección programada.

8.8 No pasó la inspección: por causa del propietario

Inspección inicial

Si la unidad **no pasa la inspección antes de que usted se mude**, tiene la opción de buscar una nueva unidad o esperar a que se corrijan las deficiencias. Sin embargo, el propietario puede decidir no corregir las deficiencias a tiempo. Si este es el caso, tendrá que continuar con su búsqueda de vivienda y encontrar otra unidad.

Otras inspecciones

Si su unidad **no pasa una inspección bienal o de quejas de las HQS debido a deficiencias causadas por el propietario**, este debe completar las reparaciones dentro del plazo especificado por HPD, a menos que HPD conceda una extensión. Las condiciones potencialmente mortales según la definición de HPD deben corregirse en un plazo de 24 horas. Si el propietario no corrige los problemas, HPD suspenderá el pago de HAP al propietario. Usted no será responsable de la porción de HAP de la renta; sin embargo, *debe* continuar pagando su parte de la renta. Los pagos de HAP no se reanudarán hasta que se corrijan todas las deficiencias y la unidad pase la inspección.

Si el propietario no hace las reparaciones de manera oportuna, usted recibirá un Aviso de mudanza obligatoria para que pueda pedir un nuevo vale para buscar una nueva unidad, y HPD terminará el contrato de HAP para la unidad.

8.9 No pasó la inspección: por causa del inquilino

Si usted, un miembro de su grupo familiar o un invitado **causan una deficiencia de las HQS y su unidad no pasa una inspección bienal o de queja de las HQS**, la familia debe corregir el defecto dentro del plazo especificado por HPD. Si no se hacen dentro del plazo requerido, HPD puede terminar su subsidio.

Algunos ejemplos de deficiencias causadas por el inquilino son:

- Un cable eléctrico deshilachado o dañado causado por el inquilino

- No hay batería en el detector de humo o monóxido de carbono o cualquiera de los detectores no funciona
- Daños en la unidad que superen el desgaste normal
- Una reja ilegal en una ventana de salida de incendios
- No hay electricidad cuando el inquilino es responsable del pago de los servicios públicos

El HPD hará una reinspección de su unidad al final del plazo requerido para confirmar que se corrigió cualquier defecto de las HQS causado por el inquilino.

8.10 Detectores de humo

La tasa de mortalidad por incendio en Estados Unidos es una de las más altas del mundo industrializado. El fuego mata a casi 4,000 personas y deja heridas a más de 20,000 en EE. UU. cada año.

- Uno de los aparatos de seguridad contra incendios más importantes para la casa es el detector de humo o la alarma.
- El propietario de su edificio es responsable de instalar los **detectores de humo** según la ley.
- Usted es responsable de mantener los detectores de humo en buen estado de funcionamiento, incluyendo el cambio de baterías. En ningún caso quite las baterías sin sustituirlas de inmediato.

8.11 Detectores de monóxido de carbono

El **monóxido de carbono** es la principal causa de intoxicación mortal en Norteamérica. Ha exposición a altas concentraciones de monóxido de carbono puede causar la muerte en pocos minutos.

- El monóxido de carbono es un gas incoloro, inodoro, insípido y tóxico que es difícil que las personas detecten.
- Dado que el monóxido de carbono no tiene olor, sabor ni color, es importante tener una buena ventilación, hacer un mantenimiento frecuente de todos los electrodomésticos y tener un **detector de monóxido de carbono** fiable en su casa.
- El propietario de su edificio es responsable de instalar los detectores de monóxido de carbono según la ley.
- Usted es responsable de mantener los detectores de monóxido de carbono en buen estado de funcionamiento, incluyendo el cambio de baterías.
- Algunos de los síntomas de la intoxicación por monóxido de carbono son dolor de cabeza, mareos, náuseas y falta de aire. Si tiene algún síntoma de intoxicación por monóxido de carbono, debe ir de inmediato a una sala de emergencias de un hospital, sobre todo si hay varias personas afectadas en el grupo familiar o si los animales domésticos también están afectados.

8.12 Pintura a base de plomo

Muchos edificios de la Ciudad de Nueva York tienen capas de pintura y yeso que contienen plomo. Cada año, miles de niños se envenenan al comer fragmentos de pintura, polvo o yeso que contienen plomo. La intoxicación por plomo puede provocar discapacidades, ceguera e incluso la muerte.

- Antes de que su unidad sea aprobada para el Programa de HCV, debe cumplir los requisitos federales y de la ciudad sobre la **pintura a base de plomo**. Estos requisitos se revisan durante la inspección inicial de las HQS. Los inspectores también buscarán el riesgo por exposición a la pintura a base de plomo en las inspecciones bienales para las unidades asistidas con niños menores de seis años que residen en la unidad.
- Si usted tiene un niño menor de seis años en su unidad, debe revisar cuidadosamente las paredes, los techos, los alféizares, las barandillas, el trabajo en madera y cualquier otra superficie de pintura expuesta en su unidad. Si ve que la pintura o el yeso se descascarillan o se desprenden, llame de inmediato al propietario o al administrador del edificio y pídale que solucionen el problema. También debe reportar esta condición al HPD llamando a la línea de Aplicación del Código al: **212-863-8515** o llamando al **311**.
- Los síntomas de intoxicación por plomo son:
 - ✓ Mal humor extremo
 - ✓ Pérdida de apetito
 - ✓ Dolores de estómago
 - ✓ Vómitos frecuentes
- Es posible que estos síntomas no se manifiesten en la fase inicial de la intoxicación por plomo. Si ha visto a su hijo comiendo trozos de pintura o yeso, debe hacerle una prueba de intoxicación por exposición a la pintura a base de plomo inmediatamente, aunque su hijo parezca sano.
- Para detectar la intoxicación por plomo se hace un simple análisis de sangre. El Departamento de Salud y Salud Mental de la Ciudad de Nueva York (New York City Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) hace pruebas gratis para detectar la intoxicación por plomo en sus centros médicos de distrito en toda la Ciudad de Nueva York. Puede encontrar el centro médico de distrito más cercano en la guía telefónica o llamando al **311**.
- Si se descubre que un niño tiene un nivel elevado de plomo en la sangre (Elevated Blood Lead Level, EBL), el DOHMH hace una investigación ambiental de la unidad donde vive el niño para ver si hay evidencia de riesgo por exposición a la pintura a base de plomo. Si el DOHMH encuentra pintura a base de plomo en su unidad asistida con vales de elección de vivienda durante una investigación, avisará al HPD y el propietario de su unidad deberá reparar cualquier pintura descascarada dentro de un plazo establecido. Si no se repara a tiempo, HPD suspenderá los pagos al propietario hasta que las reparaciones se hayan completado y certificado.

CHAPTER 9: Responsabilidades de la familia

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *Obligaciones de la familia*
 - ✓ *Cómo informar los cambios*
 - ✓ *No informar de los cambios*
 - ✓ *Qué pasa si no estará en la unidad*
-

Como solicitante o participante en el Programa de vales de elección de vivienda (HCV), su familia tiene la **responsabilidad** de cumplir las normas y los requisitos del programa. Usted debe cumplir la ley, y es responsable de las infracciones causadas por actos deliberados, negligencia y abuso. Si no cumple estos requisitos, se le puede negar la participación en el programa o se le puede dar de baja.

9.1 Obligaciones de la familia

Las familias participantes deben cumplir todas las **obligaciones del Programa de HCV**.

Proporcionar la información

Usted debe dar la información de la familia que HPD o HUD determine que es necesaria para la administración del programa, incluyendo:

- Cualquier certificación, autorización u otra documentación solicitada
- Información de los ingresos y la composición de la familia para su uso en una recertificación anual o provisional
- Números de Seguro Social y verificaciones
- Formularios de consentimiento firmados para obtener información

Toda la información debe ser verdadera y estar completa

Mantenga su unidad

Mantenga su unidad en buenas condiciones. No dañe las instalaciones ni permita que sus invitados causen daños más allá del uso y desgaste normal, ya sea a propósito o por negligencia. Usted es responsable de las acciones de sus invitados.

- Usted es responsable de cualquier deficiencia en las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS) o incumplimiento de la inspección causada por su familia o por cualquier persona que usted permita en su unidad.
- Usted debe permitir que HPD inspeccione la unidad a horas razonables y después de un aviso razonable.

Pague su alquiler y cumpla otras obligaciones financieras

- Usted debe pagar su parte del alquiler a tiempo
- Usted debe pagar los servicios públicos de los que es responsable según su contrato de arrendamiento

Use su unidad de vivienda como única residencia

- Su unidad debe usarse como residencia para su familia y debe ser la única residencia de su familia

Respete todas las disposiciones de su contrato de arrendamiento y cumpla todos los requisitos del programa de HCV

- Conozca y cumpla todas las disposiciones de su contrato de arrendamiento y los requisitos del programa de HCV

Otras obligaciones importantes de la familia

- Usted debe pedir y recibir la aprobación por escrito de HPD para mudarse de la unidad
- Usted debe entregar de inmediato a HPD una copia de cualquier aviso de desalojo del propietario

Usted no debe...

- Cometer ninguna infracción grave o frecuente del contrato de arrendamiento
- Ceder el contrato de arrendamiento, subarrendar la unidad, alquilar una habitación en la unidad o transferir la unidad
- Ser propietario o tener algún interés financiero en la unidad (HPD permite algunas excepciones para los propietarios de apartamentos en cooperativa)
- Recibir asistencia de HCV mientras recibe otro subsidio de vivienda para la misma unidad o para una unidad diferente según cualquier programa de asistencia de vivienda duplicado
- Participar en negocios o actividades con fines de lucro en la unidad, a menos que las actividades sean aprobadas por el propietario o estén de acuerdo con el contrato de arrendamiento, estén legalmente permitidas y no sean el uso principal de la unidad
- Participar en cualquier actividad delictiva relacionada con las drogas, actividad delictiva violenta, otra actividad delictiva o abuso de alcohol que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de otros residentes

9.2 Cómo informar los cambios

Cambios en la composición familiar

- Informar inmediatamente (dentro de los 30 días del cambio o en el momento de la recertificación anual, lo que ocurra antes) a HPD de cualquier cambio en la composición familiar entre sus recertificaciones anuales. La composición familiar

se refiere a quiénes viven en su hogar. Los cambios en la composición familiar que deben reportarse incluyen el nacimiento, la adopción o la custodia judicial, o si un miembro de la familia deja o lo sacan de la unidad o fallece.

- Usted debe obtener la aprobación de HPD para cualquier nuevo familiar antes de que el nuevo miembro se mude a la unidad

HPD no necesita aprobar previamente las adiciones a su grupo familiar debido a un matrimonio, una pareja doméstica legalmente reconocida, o el nacimiento, la adopción o la custodia judicial de un niño. En estos casos, usted debe informar a HPD del cambio inmediatamente; sin embargo, al examinar las nuevas adiciones, HPD se reserva el derecho de no aprobar una adición basada en los resultados de la evaluación.

- La adición de niños de crianza temporal al hogar debe ser aprobada previamente por HPD.
- Todos los nuevos miembros del hogar mayores de 18 años deben presentar cualquier documentación que pida HPD y serán evaluados por HPD para determinar si están recibiendo subsidios en otro lugar, o si tienen deudas con un programa federal de vivienda en HPD o en otra PHA.

Cambios en los ingresos

- Informe de los cambios en los ingresos en su próxima recertificación anual o a solicitud de HPD
- Puede informar los cambios en los ingresos antes de su próxima recertificación programada, pero no está obligado a hacerlo
- Si informa de cambios en los ingresos antes de la recertificación anual, HPD hará una recertificación provisional y podrá ajustar su parte del alquiler
- HPD puede optar por hacer una certificación según sea necesario, incluyendo entre otras, acciones para reflejar los cambios que puedan no haber sido reportados, o para los participantes de Autosuficiencia familiar, los grupos familiares cuyos ingresos son menores a \$2,000, y los grupos familiares que reportan nuevos ingresos como reemplazo de ingresos anteriores.

9.3 No informar de los cambios obligatorios

HPD puede dar por terminada su asistencia si no informa de los cambios obligatorios, como los cambios en la composición familiar, la información sobre los ingresos u otra información obligatoria.

9.4 Qué pasa si no estará en la unidad

Usted debe notificar a HPD de inmediato si usted o su familiar **no estará en la unidad** por 30 días o más. Si no informa a HPD de inmediato, HPD puede cancelar su asistencia.

Un familiar puede ausentarse de la unidad por períodos breves, pero no por más de un total de 90 días en un año calendario, a menos que la ausencia sea resultado de una hospitalización, un encarcelamiento de hasta 180 días, la asistencia a la escuela y otras razones incluidas en el documento de la política de HPD.

CHAPTER 10: Responsabilidades del propietario

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *Elegibilidad del propietario*
 - ✓ *Obligaciones del propietario*
 - ✓ *Venta de unidades*
-

La función del arrendador o propietario es darle una vivienda decente, segura e higiénica a un precio de alquiler razonable. Esto significa que su unidad debe pasar las Normas de Calidad de las Viviendas y mantenerse según esos estándares en todo momento. También se espera que el propietario preste los servicios acordados en su contrato de arrendamiento y en el contrato firmado con HPD. Es posible que no se permita a un propietario seguir participando en el Programa de HCV si no cumple estas responsabilidades. Usted debe revisar este capítulo cuidadosamente para conocer los **derechos y responsabilidades del arrendador o propietario** según el Programa de HCV.

Tenga en cuenta: los términos "propietario" y "arrendador" se usan indistintamente en este capítulo y a lo largo de este Libro informativo.

10.1 Elegibilidad del propietario

HPD debe aprobar a todo propietario que desee alquilar a portadores de vales de HCV.

HPD **no** aprobará un alquiler asistido por HCV si el propietario está inhabilitado, suspendido o sujeto a una denegación limitada de participación en contratos federales, o si el propietario no suministra los documentos necesarios para completar el proceso de registro de proveedores de la ciudad.

HPD **puede decidir no** aprobar un alquiler asistido por HCV en estas circunstancias:

Infracciones

- Un tribunal o agencia administrativa ha determinado que el propietario ha infringido la Ley de Vivienda Equitativa u otros requisitos federales de igualdad de oportunidades
- El gobierno federal ha iniciado una acción administrativa o judicial contra el propietario por una violación de la Ley de Vivienda Equitativa u otros requisitos federales de igualdad de oportunidades y esta acción está pendiente
- El propietario ha incumplido las obligaciones de uno o más contratos de HAP
- El propietario tiene una historia de infracciones Clase "C" del Código de Mantenimiento de la Vivienda según lo determinado por HPD. Las infracciones Clase "C" del Código de Mantenimiento de la Vivienda se consideran "inmediatamente peligrosas", e incluyen el suministro inadecuado de calefacción o agua caliente, roedores, pintura de plomo descascarada en unidades de viviendas donde reside un niño menor de seis años, y accesorios de plomería, yeso o grifos rotos o defectuosos.

Actividades delictivas

- El propietario cometió fraude, soborno o algún otro acto corrupto o delictivo relacionado con cualquier programa federal de vivienda.
- El propietario ha participado en alguna actividad delictiva relacionada con drogas o una actividad delictiva violenta.

Se niega a desalojar

- El propietario tiene historia de negarse a desalojar a los inquilinos de la vivienda asistida por actividades que amenazan a los residentes, a los vecinos, a los empleados de HPD o a los empleados del propietario, incluyendo actividades delictivas relacionadas con las drogas o actividades delictivas violentas.

Incumplimiento de las normas de vivienda

- El propietario tiene un incumplimiento actual o anterior de las HQS o de los códigos de vivienda estatales y locales o de las normas de vivienda aplicables para las unidades arrendadas según cualquier otro programa federal de vivienda.
- El propietario ha demostrado o ha amenazado con un comportamiento abusivo o violento hacia el personal de HPD.

Obligaciones pendientes

- El propietario no paga los impuestos inmobiliarios estatales o locales, las multas o las evaluaciones.

Los propietarios que hayan firmado un acuerdo legal con HPD para pagar las obligaciones pendientes pueden ser aprobados para participar en el programa de vales en cada caso.

Parentesco con la familia

- El propietario es padre, hijo, abuelo, nieto, hermana o hermano de cualquier familiar que vaya a residir en la unidad asistida por HCV. HPD puede exentar esta restricción en el caso de una acomodación razonable para un familiar que sea una persona con discapacidades.

10.2 Obligaciones del propietario

Evaluación y selección del inquilino

- La evaluación y selección del inquilino es responsabilidad del propietario
- HPD anima a los propietarios a considerar los antecedentes de una familia con respecto al pago de su alquiler, el cuidado de la unidad y la propiedad, y la actividad delictiva.
- HPD solo dará la información que exigen las normas y solo si el posible propietario pide la información por escrito.

- Para ayudar a los propietarios a determinar la idoneidad de los solicitantes, HPD puede dar al propietario el nombre y la dirección, si se conocen, del arrendador en su dirección actual y anterior (a menos que el lugar donde está la familia debe ser protegido debido a la violencia doméstica o a la protección de testigos).
- HPD *no* dará a los posibles propietarios información sobre los ingresos de la familia, la composición del grupo familiar o la historia de pagos de alquiler anteriores.

Aumentos del alquiler

- Los aumentos de alquiler se rigen por los términos del contrato de arrendamiento y por cualquier acuerdo regulatorio aplicable o por las leyes federales, estatales o locales, como las leyes locales de estabilización de alquileres y las leyes de control de alquileres, y pueden ser regulados por otro organismo gubernamental basado en la ley o en los factores federales de ajuste anual.
- **Usted es responsable de pagar lo que aparece en su carta de desglose del alquiler. El propietario de su unidad no puede cobrarle un alquiler más alto a menos que y hasta que reciba una nueva carta de desglose del alquiler de HPD.**
- Para pedir un aumento en el alquiler, el propietario debe presentar un formulario de aumento de alquiler, un contrato de renovación de arrendamiento firmado y cualquier otra documentación necesaria para justificar la solicitud de aumento al HPD al menos 60 días antes de la fecha de vigencia propuesta para la renovación.
- HPD revisará los aumentos de alquiler propuestos para determinar si son razonables
- La aprobación de todos los aumentos razonables del alquiler dependerá de si los fondos de HPD están disponibles para el aumento del pago de HAP.
- Los aumentos de alquiler deben estar de acuerdo con los términos de su contrato de arrendamiento actual y el Anexo del alquiler de HUD

Cumplir el contrato de HAP, el contrato de arrendamiento y el anexo del alquiler

- Como parte del proceso de revisión y aprobación de un nuevo contrato de arrendamiento, el propietario debe presentar el Paquete del arrendador/RFTA y toda la documentación de apoyo necesaria (el inquilino puede presentar esto en nombre del propietario)
- El propietario debe cumplir las disposiciones del contrato de HAP, el contrato de arrendamiento y el Anexo del alquiler.
- El propietario debe avisar a HPD de cualquier:
 - Solicitud de aumento de alquiler
 - Cambio de propietario
 - Cambio de la dirección del propietario

Mantenga el cumplimiento de las HQS

Las normas del Programa de HCV exigen que todas las unidades cumplan las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS) básicas para garantizar la salud y la seguridad de los participantes en el programa. Consulte el *Capítulo 8: Inspecciones de las HQS* para obtener más información. Las responsabilidades del propietario incluyen:

- Cumplir todo lo establecido en las HQS, excepto lo asignado específicamente a los inquilinos
- Hacer un mantenimiento continuo
- Cuando sea necesario, estabilizar la pintura para corregir la pintura deteriorada, de acuerdo con las leyes federales y locales
- Revelar el riesgo por exposición a la pintura a base de plomo los posibles inquilinos antes de firmar un contrato de arrendamiento
- Dar a todas las posibles familias una copia de *Proteja a su familia contra el plomo en el hogar* u otro documento aprobado por la Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA) sobre la pintura a base de plomo
- Avisar a los inquilinos cada vez que se hagan actividades de reducción y eliminación del riesgo de plomo
- Hacer todos los trabajos según las prácticas y la conducta de trabajo seguras prescritas por HUD

Otras responsabilidades del propietario

Otras responsabilidades del propietario incluyen:

- Funciones rutinarias del propietario:
 - Hacer cumplir el contrato de arrendamiento
 - Dar mantenimiento
 - Cobrar la parte del alquiler del inquilino
 - Cobrar a los inquilinos por los daños
- Observar los requisitos de vivienda justa e igualdad de oportunidades.
- Pagar los servicios públicos, el mantenimiento y los servicios, a menos que la familia los pague según los términos del contrato de arrendamiento

10.3 Venta de unidades

Si el propietario desea vender su unidad, debe avisar a HPD de su intención de venderla al menos 30 días antes de la fecha de cierre prevista y avisar a HPD cuando se haya firmado un contrato de venta.

Si la unidad que está alquilando se **vende** a otro propietario, HPD puede transferir el contrato de HAP al nuevo propietario si este lo pide por escrito. HPD puede negar la aprobación del contrato de HAP si el nuevo propietario no es elegible.

CHAPTER 11: Continuación de inquilinato

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *Recertificación anual*
 - ✓ *Recertificación provisional*
 - ✓ *Verificación*
 - ✓ *Cómo informar los cambios*
 - ✓ *Ausencia*
 - ✓ *Cambios en el alquiler*
-

El Programa de vales de elección de vivienda (HCV) exige que usted cumpla ciertas obligaciones si quiere seguir participando en el programa. Una de estas obligaciones es completar una **recertificación anual**. Aproximadamente una vez al año, HPD volverá a examinar sus ingresos y la composición familiar para determinar si sigue siendo elegible para participar en el programa y para calcular la parte del alquiler que le corresponde a su familia y el pago de HAP que se debe hacer en nombre de su familia. En este capítulo hay información que lo ayudará a entender cómo funciona el proceso de recertificación.

11.1 Recertificación anual

En su **recertificación anual**, HPD determinará la continuidad de su elegibilidad y hará los ajustes necesarios a su parte de la renta y el pago de HAP que HPD hace en su nombre.

La recertificación anual se hace generalmente por correo, pero HPD puede pedirle que vaya a la oficina en persona.

Usted está obligado a informar de todos los cambios en los ingresos y la composición familiar en su recertificación anual.

Resumen de la recertificación

- La primera recertificación anual generalmente se programará aproximadamente un año después de haberse unido al programa, alrededor del aniversario de la fecha de arrendamiento de su unidad. Aproximadamente entre 90 y 120 días (tres o cuatro meses) antes de la fecha de recertificación anual programada, recibirá por correo un Paquete de recertificación.
- Su paquete de recertificación anual incluye:
 - ✓ Un resumen de la información que usted dio a HPD en su última certificación.
 - ✓ Formulario de *Autorización para revelar información y Aviso sobre la Ley de Privacidad*
 - ✓ Formulario de *Declaración de la situación laboral*.

- ✓ Formulario de *Declaración de todos los ingresos*. Escriba todas las fuentes de ingresos en este formulario. Algunos ejemplos de fuentes de ingresos son los salarios de trabajo, el Seguro Social/SSI, la Asistencia Pública, etc. Informe a HPD de cualquier cambio de la información del año anterior, que puede estar preimpresa en su paquete.
- ✓ Formulario de *Verificación de salarios*. Escriba solo la información sobre los ingresos por trabajo.
- ✓ Formulario de *Verificación de bienes*. Escriba la información de los bienes que el grupo familiar posee. Algunos ejemplos de bienes son las cuentas bancarias, las cuentas de jubilación, las acciones, los bienes inmuebles, etc. Informe al HPD de cualquier cambio del año anterior, incluyendo cuentas cerradas o saldos actualizados, que pueden estar preimpresos en su paquete.
- ✓ Formulario de *Declaración de gastos médicos no reembolsables y de farmacia*.
- ✓ Formulario de *Declaración de gastos por discapacidad no reembolsables*.
- ✓ Formulario de *Verificación del estado de estudiante*. Escriba los datos de todos los miembros de su grupo familiar mayores de 18 años que son estudiantes a tiempo completo.
- ✓ Formulario de *Verificación de padres ausentes*.
- ✓ Formulario de *Verificación de gastos de cuidado infantil*.
- ✓ Formulario de *Solicitud para agregar a un miembro del grupo familiar*.
- ✓ Formulario de *Solicitud para quitar a un miembro del grupo familiar*.
- ✓ Aviso del Programa de autosuficiencia familiar

Devuelva los documentos a HPD

- **Usted debe completar todos los documentos incluidos en el Paquete de recertificación**, incluyendo los formularios de exención de terceros, y devolverlos a HPD en o antes de la fecha impresa en el paquete.
- Si devuelve los formularios de verificación de terceros con información incompleta, HPD intentará verificar la información que falta. Sin embargo, es *su* responsabilidad asegurarse de que HPD reciba toda la información necesaria antes de la fecha en el paquete.
- Si usted está en el proceso de obtener la documentación de ingresos, HPD aceptará paquetes parcialmente completos. La verificación completa de los ingresos seguirá siendo necesaria antes de que usted pueda ser recertificado.

- Si no devuelve el paquete de recertificación completo antes de la fecha de devolución especificada, HPD le enviará un aviso de rescisión previa de incumplimiento de la Sección 8 y un formulario de solicitud de conferencia.
- Si necesita reunirse con el personal de HPD para resolver cualquier asunto pendiente después de que reciba su aviso de rescisión previa, puede pedir una conferencia. Para pedir una conferencia, devuelva el formulario de Solicitud de conferencia a HPD. Tendrá 15 días calendario a partir de la fecha del aviso de rescisión previa del incumplimiento de la Sección 8 para pedir una conferencia.
- Si no responde al Aviso de rescisión previa, HPD le enviará un Aviso de terminación, incluyendo información del proceso de apelación.
- La rescisión será vigente el último día del mes siguiente a un período de aviso de rescisión de 30 días.

Carta de desglose del alquiler

- HPD revisará y verificará la información incluida en su paquete de recertificación y se recalculará la parte del alquiler que le corresponde a su familia.
- La parte del alquiler que le corresponde a su familia puede cambiar basada en esta información.
- HPD le enviará a usted y al propietario una carta de desglose del alquiler en la que se especifica la parte del alquiler que le corresponde a su familia y la HAP que debe pagar el HPD. Generalmente, usted recibirá un aviso de al menos 30 días de antelación de un aumento en el alquiler. Si usted ha causado un retraso en completar su recertificación, puede perder su derecho al aviso anticipado del aumento del alquiler.
- Si su alquiler ha cambiado, su carta de desglose del alquiler especificará la fecha de vigencia del cambio.

11.2 Recertificación provisional

HPD hace una **recertificación provisional** para todos los cambios en los ingresos de la familia o en la composición familiar (quiénes viven en su grupo familiar) que usted informe entre sus recertificaciones anuales.

- **Usted está obligado a informar de los cambios en su composición familiar entre las recertificaciones anuales de manera oportuna (dentro de los 30 días).**
- **Usted está obligado a informar de los aumentos en los ingresos de su grupo familiar en su próxima recertificación anual y a petición de HPD.**
- Usted **puede elegir** informar de los aumentos o disminuciones de sus ingresos en cualquier momento entre las recertificaciones anuales. Si HPD hace una recertificación provisional por otro motivo, deberá informar de los cambios en los ingresos en ese momento.

- HPD puede exigir que los grupos familiares que no sean adultos mayores ni discapacitados y que declaren tener cero ingresos o menos de \$2,000 de ingresos anuales completen las recertificaciones con más frecuencia que una vez al año. Esta decisión se tomará en cada caso.
- Su parte de la renta puede cambiar dependiendo de si su composición familiar, los ingresos o los gastos aumentan o disminuyen.
- HPD verificará cualquier cambio que se informe, volverá a calcular sus ingresos y su alquiler, y le avisará a usted y al propietario de cualquier cambio en la parte del alquiler que le corresponde al inquilino y en el HAP.
- HPD *no* volverá a calcular su parte de la renta si sus ingresos disminuyen debido a la pérdida de beneficios de la asistencia social por fraude o por no participar en los requisitos de autosuficiencia o actividad laboral.
- Cuando usted informa de cambios y HPD hace una recertificación provisional, el personal de HPD le dará un formulario de solicitud de recertificación provisional. Este formulario incluye todos los documentos que debe presentar a HPD en relación con los cambios que está informando.

Aumento en el tamaño de la familia

- **Usted *debe* informar los nuevos familiares dentro de los 30 días o en el momento de la recertificación anual, lo que ocurra antes.**
- **Usted *debe* obtener la aprobación de HPD para cualquier nuevo familiar antes de que el nuevo miembro se mude a la unidad,** excepto debido a:
 - ✓ Matrimonio
 - ✓ Pareja doméstica
 - ✓ Nacimiento
 - ✓ Adopción
 - ✓ Custodia otorgada por el tribunal
- Si agrega familiares, se le dará un vale más grande si hay fondos disponibles y usted califica para el vale más grande. Sin embargo, no se le pedirá que se mude a menos que la adición de familiares cause hacinamiento.
- Puede agregar miembros del grupo familiar que no tengan un estatus migratorio elegible siempre que **al menos un miembro de su grupo familiar** sea ciudadano o tenga un estatus migratorio elegible, como se explica en el Capítulo 3.
- En la medida que los fondos lo permitan, se le pedirá que se mude si hay más familiares y causa hacinamiento.

Disminución en el tamaño de la familia

- **Usted *debe* informar la disminución en el tamaño de la familia en un plazo de 30 días.**
- En su primera recertificación anual después de la disminución, su nuevo tamaño de la familia se usará para determinar su estándar de pago.
- Si usted está con exceso de vivienda según los estándares de subsidio del HPD, se le pedirá que se mude a una unidad de tamaño adecuado o que desembolse el costo adicional para permanecer en la unidad. Consulte el *Capítulo 12: Vales mejorados* para conocer las excepciones a esta política.
- Si el tamaño de su familia disminuye, se le dará un vale de menor tamaño.
- Si su familia se divide en varios grupos familiares, HPD determinará qué familiar recibirá el vale. Esto puede ser determinado por factores como, entre otros, el consentimiento mutuo, la custodia de los hijos, una determinación estipulada por el tribunal o consideraciones de violencia doméstica.

11.3 Cambios en el alquiler

Aumentos en el tamaño de su familia

- Si la **parte del alquiler que le corresponde a su familia aumenta** debido a cambios en la composición familiar o en los ingresos que haya comunicado a tiempo, se le enviará un aviso con 30 días de antelación para informarle del aumento. El aumento estará vigente el primer día del mes siguiente a la fecha del aviso.
- Si la parte del alquiler que le corresponde a su familia aumenta porque usted hizo una declaración falsa de sus ingresos o su composición familiar, HPD puede hacer efectivo el cambio en el alquiler el primer día del mes siguiente a la finalización de la recertificación (sin que se le avise con 30 días de antelación), o con carácter retroactivo a la fecha *en que habría estado vigente* si usted hubiera informado del cambio a tiempo.
- Si la parte del alquiler que le corresponde a su familia aumenta porque usted ha causado un retraso en el proceso de recertificación, el aumento estará vigente el primer día del mes siguiente a la finalización de la recertificación, sin que se le avise con 30 días de antelación.
- Si usted hizo una declaración falsa de sus ingresos o su composición familiar, será responsable de devolver cualquier cantidad de alquiler que adeude si hubiera declarado correctamente sus ingresos o su composición familiar al propietario o a HPD. Es posible que se le pida que firme un acuerdo de reembolso por la cantidad pagada de menos. HPD *no tiene obligación* alguna de celebrar un acuerdo de reembolso y puede poner fin a su asistencia sin ofrecerle un plan de reembolso.

Disminución en el tamaño de su familia

- Si la **parte del alquiler que le corresponde a su familia** disminuye debido a un cambio que usted informa en su certificación anual, la disminución estará vigente en la fecha de aniversario de su recertificación anual.
- Si informa de un cambio entre las recertificaciones, debe presentar a HPD la documentación suficiente. Si presenta estos documentos en un plazo de 90 días, la disminución estará vigente el primer día del mes siguiente a la fecha en que informó del cambio. Si presenta los documentos después de los 90 días, la disminución estará vigente el primer día del mes siguiente a la fecha en que HPD reciba todos los documentos necesarios.
- Si usted causa un retraso para que su recertificación no esté completa en la fecha de vencimiento de la certificación anual, la disminución de su parte del alquiler que le corresponde a su familia estará vigente el primer día del mes siguiente a la fecha en que se complete su recertificación.

11.4 Ausencia

Ausencia de toda la familia

- **Ausencia** significa que no toda su familia reside en la unidad.
- Si toda su familia está ausente por más de 30 días consecutivos, usted debe:
 - ✓ Informar la ausencia a HPD
 - ✓ Presentar a HPD la documentación adecuada de las razones de la ausencia, incluyendo cuándo es probable que el grupo familiar regrese a la unidad
- Toda su familia no puede estar ausente de la unidad por un período de más de 180 días totales (seis meses) por año.
- Después de 90 días (tres meses) de ausencia, HPD dará por terminada la asistencia de su familia a menos que la ausencia esté relacionada con:
 - ✓ Hospitalización prolongada
 - ✓ Ausencia más allá del control de la familia, como una muerte documentada o una enfermedad de un familiar
 - ✓ Encarcelamiento o detención
 - ✓ Asistencia a la escuela de la cabeza de la familia que reúne los demás requisitos
 - ✓ Familiares que sirven en las fuerzas armadas
 - ✓ Asignación de empleo cuando la asignación es temporal
 - ✓ Otras razones determinadas a discreción de HPD

- HPD puede cancelar su asistencia si su familia se ausenta durante 90 días o más y usted no ha pagado el alquiler o los servicios públicos durante toda la ausencia.
- HPD considerará circunstancias especiales como la hospitalización para determinar si usted puede estar ausente de la unidad y continuar recibiendo o tener el restablecimiento de su subsidio.

Ausencia permanente de un familiar

- Usted debe avisar a HPD de cualquier ausencia de la unidad de un familiar que dure más de 30 días.
- Cualquier familiar se considerará permanentemente ausente de la unidad si se ausenta por más de 90 días consecutivos, a menos que la ausencia esté relacionada con:
 - ✓ Hospitalización prolongada o rehabilitación
 - ✓ Ausencia más allá del control de la familia, como una muerte documentada o una enfermedad
 - ✓ Encarcelamiento o detención de hasta 180 días
 - ✓ Asistencia prolongada a tiempo completo a una escuela fuera de casa
 - El estudiante a tiempo completo seguirá siendo considerado un familiar durante más de 180 días, a menos que la familia declare que la ausencia del estudiante ya no es temporal.
 - ✓ Colocación de niños en crianza temporal
 - HPD hará todo lo posible para coordinarse con otros organismos gubernamentales, como la Administración de Servicios para Niños de la Ciudad de Nueva York (New York City Administration for Children's Services), la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York y el Departamento de Vivienda y Renovación de la Comunidad del Estado de Nueva York (New York State Department of Housing and Community Renewal) para mantener un seguimiento adecuado de los subsidios para los niños de crianza temporal.
 - ✓ Acuerdos de custodia compartida
 - ✓ Servicio en las fuerzas armadas
 - ✓ Asignación de empleo cuando la asignación es temporal
 - ✓ Otras razones determinadas a discreción de HPD
- Los familiares deben presentar la documentación adecuada de la ausencia.

- Si el miembro ausente es la cabeza de la familia, se aplicará la política de ruptura familiar de HPD.
- Después de informar a HPD y que este verifique la ausencia permanente de un familiar, los ingresos de ese familiar se quitarán de la determinación de los ingresos del grupo familiar.

11.5 Verificación

HPD **verificará** la información que usted dé durante el proceso de recertificación según las directrices del HUD y las normas de HPD.

11.6 Declaración falsa de información

Usted es responsable de **informar de los cambios** a HPD como sea necesario.

- HPD puede negar o terminar su asistencia si usted ha hecho una declaración falsa de sus ingresos, los miembros de su grupo familiar o cualquier otra información presentada.
- Si no informa a tiempo de un cambio en la composición familiar, cualquier diferencia en su subsidio debida a la reducción del tamaño del vale se le podrá cobrar con carácter retroactivo a partir del primer día del mes siguiente a la fecha en que ocurrió el cambio.
- Si la parte del alquiler que le corresponde a su familia es demasiado baja como resultado de un error suyo o de la falta de información (ya sea porque hizo una declaración falsa de sus ingresos o el tamaño de su familia):
 - ✓ HPD le notificará a usted y al propietario de la parte correcta que le corresponde a la familia y el pago de HAP con efecto retroactivo al momento del error u omisión. Usted deberá a HPD la cantidad que haya pagado de menos con efecto retroactivo al momento del error u omisión. HPD *no tiene obligación* alguna de celebrar un acuerdo de reembolso con usted y puede poner fin o negar su asistencia si usted hizo una declaración falsa de sus ingresos o el tamaño de su familia.
- Si la parte del alquiler que le corresponde a su familia es demasiado alta como resultado de su error u omisión, **NO** se le reembolsará. El cambio en la parte que le corresponde a su familia tendrá vigencia el primer día del mes siguiente a la notificación a HPD o al descubrimiento del error u omisión.

CHAPTER 12: Vales mejorados

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *¿Qué son los vales mejorados?*
 - ✓ *¿En qué se diferencian los vales mejorados de los vales regulares?*
 - ✓ *Derecho de permanencia*
 - ✓ *Mudanzas*
 - ✓ *Estándares de pago*
 - ✓ *Parte que le corresponde al inquilino*
 - ✓ *Familias con exceso de vivienda*
 - ✓ *Aumentos del alquiler*
-

Los **vales mejorados** se dan a los residentes elegibles que residen en determinados residenciales en los que los propietarios pagan por adelantado la hipoteca existente o cancelan voluntariamente el seguro hipotecario del proyecto. Algunas de las normas que se aplican a los vales mejorados son diferentes de las que se aplican a los vales regulares. Este capítulo describe las diferencias.

12.1 ¿Qué son los vales mejorados?

Los **vales mejorados** se dan a los residentes elegibles que residen en determinados residenciales en los que los propietarios pagan por adelantado la hipoteca existente o cancelan voluntariamente el seguro hipotecario del proyecto. Esto se denomina "*conversión*".

- Los vales mejorados se darán únicamente a los solicitantes elegibles por sus ingresos que residan en residenciales en el momento de la conversión. HPD colabora estrechamente con la administración del edificio para garantizar que todos los inquilinos tengan la oportunidad de pedir un vale.
- Los vales mejorados también se conocen como vales "adheridos", porque la ayuda mejorada solo se aplica si el portador del vale permanece en el proyecto de conversión.
- La legislación, los reglamentos y las normas que se aplican al Programa de vales de elección de vivienda normal también se aplican a los vales mejorados, con ciertas excepciones.

12.2 ¿En qué se diferencian los vales mejorados de los vales regulares?

Los vales mejorados se diferencian de varias formas de los vales regulares:

- ✓ *Asignación especial:* los vales se asignan específicamente a los residentes de las unidades afectadas.
- ✓ *Límites de ingresos más altos:* las normas de elegibilidad de los ingresos para los vales mejorados son el 95 % del ingreso promedio del área, a diferencia del límite del 50 % para los vales regulares.

Su familia debe ser elegible por ingresos en el momento de la conversión. A efectos de elegibilidad, el momento de la conversión es la fecha de vigencia del pago anticipado o de la rescisión voluntaria del seguro hipotecario. Si los ingresos de su familia son superiores al 95 % del AMI en el momento de la conversión, usted NO es elegible para un vale mejorado, incluso si la situación de su familia cambia después.

- ✓ *Procedimientos de solicitud:* usted tiene un año a partir de la fecha de conversión para pedir un vale mejorado. **Es su responsabilidad demostrar que usted era elegible por ingresos y que residía en el residencial en el momento de la conversión.**
- ✓ *Estándares de pago más altos:* como resultado de la conversión, los alquileres en el residencial en la mayoría de los casos aumentarán, a menudo a las tasas de mercado. Para proteger a los residentes del proyecto de conversión con ayuda federal, los alquileres de los vales mejorados no están restringidos al estándar de pago de HPD, sino que pueden llegar a los alquileres razonables del mercado para las unidades afectadas.
- ✓ *Diferentes partes mínimas que le corresponden al inquilino:* los vales mejorados están diseñados para protegerlo a usted, no para darle un beneficio, por lo que el alquiler mínimo que paga un participante en los vales mejorados es el pago del alquiler del inquilino antes de la conversión.
- ✓ *Vales "adheridos":* los vales mejorados se aplican solo mientras usted reside en el residencial que se convirtió. Si se muda fuera del residencial afectado, el vale mejorado vuelve a ser un vale de elección de vivienda de la Sección 8 regular.

12.3 Derecho de permanencia

Si recibe un vale mejorado, tiene derecho a permanecer en el residencial mientras las unidades se usen para el alquiler de viviendas y usted siga siendo elegible para la asistencia de HCV.

- Si usted ejerce su derecho a permanecer, el propietario no puede terminar su arrendamiento, excepto por infracciones graves o repetidas del contrato de arrendamiento u otra causa justificada.
- Si el propietario se niega a respetar su derecho a permanecer en la vivienda, usted puede ejercer cualquier recurso judicial que esté disponible según las leyes estatales o locales.

12.4 Mudanzas

Si usted se muda fuera del área residencial, el vale mejorado vuelve a ser un vale de elección de vivienda de la Sección 8 regular y estará sujeto a los límites de ingresos más bajos y a los estándares de pago más bajos que se aplican a los vales regulares.

Según el Programa de HCV, usted puede mudarse a cualquier lugar del país donde haya una Autoridad de Vivienda Pública (PHA) y puede seguir recibiendo asistencia para el alquiler. Sin embargo, si se muda fuera de la jurisdicción del HPD, se le dará un subsidio basado en el pago estándar regular de la PHA local. Para obtener más información, consulte el *Capítulo 15: Portabilidad*.

12.5 Estándar de pago

El **estándar de pago** regular de HPD no se aplica a los vales mejorados.

- Si su familia es elegible y permanece en el proyecto después de la conversión, el estándar de pago usado para calcular el Pago de asistencia a la vivienda (HAP) del HCV es el alquiler bruto de la unidad, sujeto a las determinaciones de razonabilidad del alquiler, sin importar si el alquiler bruto es más alto que el estándar de pago regular de HPD.
- El alquiler bruto es igual al alquiler que usted paga al propietario más el subsidio de servicios públicos aplicable de HPD, si usted es responsable del pago de los servicios públicos.

12.6 Parte que le corresponde al inquilino

Si tiene un vale mejorado y continúa en el proyecto de conversión, la **parte que le corresponde al inquilino** será lo mayor entre:

- ✓ El 30 % de sus ingresos mensuales ajustados
 -
 - ✓ la cantidad que estaba pagando por los pagos de vivienda (alquiler más servicios públicos, si corresponde) al momento de la conversión, aunque supere el 40 % de los ingresos mensuales ajustados de su familia. Esta cantidad se conoce como alquiler mínimo mejorado.
- Si los ingresos de su familia disminuyen en un 15 % o más con respecto a los ingresos brutos en la fecha de vigencia del evento de elegibilidad, la parte del alquiler que le corresponde a su familia se volverá a calcular para que usted pague el 30 % de los ingresos mensuales ajustados o el porcentaje de los ingresos mensuales ajustados que realmente pagó en el momento de la conversión, lo que sea mayor. Este porcentaje se denomina "porcentaje bloqueado".

Si sus ingresos vuelven a aumentar después de una disminución del 15 % o más, HPD volverá a calcular su alquiler mínimo mejorado. Será el mayor de:

- ✓ su porcentaje fijado multiplicado por sus ingresos mensuales ajustados
-
- ✓ su alquiler mínimo mejorado inicial desde el momento de la conversión.

Su parte del alquiler que le corresponde será entonces el mayor de su alquiler mínimo mejorado recalculado o 30 % de sus ingresos mensuales ajustados.

- Si usted es elegible por sus ingresos en el momento de la conversión, pero no recibe ningún subsidio porque su parte del inquilino es mayor o igual que el alquiler bruto, **es su responsabilidad comunicarse con HPD si los ingresos de su familia disminuyen o su alquiler aumenta dentro de los tres años de la fecha de conversión** para que HPD pueda determinar si usted es elegible para un subsidio de alquiler.

- Si su familia comienza a ser responsable del pago de sus propios servicios públicos después de la fecha de conversión, el subsidio de servicios públicos vigente en el momento en que usted asumió la responsabilidad del pago de los mismos se tendrá en cuenta para su pago mínimo.

12.7 Familias con exceso de vivienda

Una **familia con exceso de vivienda** es aquella que reside en una unidad que tiene más habitaciones de las que están en su vale.

- Si usted es una familia con exceso de vivienda, HPD le informará de sus opciones y la administración del edificio se comunicará con usted en relación con el proceso mediante el que se asignarán las unidades vacantes para acomodarlo.
- Si es usted una familia con exceso de vivienda y con un vale mejorado, tiene tres opciones:
 1. Si hay una unidad de tamaño adecuado disponible en el residencial, DEBE mudarse a esa unidad. En este caso, recibirá el estándar de pago mejorado para la unidad de tamaño adecuado. **Si se niega a mudarse a la unidad de tamaño adecuado, su vale se convertirá en un vale estándar y se aplicará el estándar de pago regular (no mejorado). Usted tendrá que pagar la diferencia como desembolso directo.**
 2. Si no hay una unidad elegible de tamaño apropiado disponible en el residencial, HPD le subsidiará en la unidad de exceso de tamaño a la renta elegible completa para esa unidad hasta que una unidad de tamaño apropiado esté disponible.
 3. Usted puede mudarse fuera del residencial con un vale de HCV regular. El pago de HAP de su familia se determinará basado en el estándar de pago regular apropiado (no mejorado).
- Si tiene exceso de vivienda es posible que pueda permanecer en su unidad si HPD le da una solicitud de adaptación razonable para un miembro del grupo familiar con una discapacidad. Deberá dar a HPD la documentación de una fuente verificable (como un médico) sobre la necesidad de la excepción.

12.8 Aumentos del alquiler

Los **aumentos del alquiler** se rigen por los términos de su contrato de arrendamiento y cualquier ley estatal o local aplicable.

- El propietario no puede aumentar el alquiler durante al menos 60 días a partir de la fecha de conversión.
- Si usted tiene un vale mejorado y su alquiler aumenta, HPD aumentará el estándar de pago igual al nuevo alquiler bruto.

CHAPTER 13: Vales basados en proyectos

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *¿Qué son los vales basados en proyectos?*
 - ✓ *¿En qué se diferencian los vales basados en proyectos de los vales regulares basados en el inquilino?*
 - ✓ *Mudanza de una unidad de vales basados en proyectos*
-

HPD le informará si su vale es un vale basado en proyecto. Los **vales basados en proyectos** difieren de varias maneras de los vales regulares (basados en el inquilino) descritos en capítulos anteriores. Este capítulo describe las diferencias.

13.1 ¿Qué son los vales basados en proyectos?

Los **vales basados en proyectos** dan asistencia para el alquiler a personas y familias elegibles para vivir en unidades o edificios específicos.

- HPD contrata directamente con los propietarios o patrocinadores de las unidades y edificios de vales basados en proyectos. Los contratos de vales basados en proyectos entre HPD y los propietarios o patrocinadores de edificios pueden durar hasta 20 años y pueden renovarse por más períodos.
- Si hay inquilinos elegibles que viven en estas unidades o edificios en el momento en que HPD celebra un contrato con el propietario o patrocinador, estos inquilinos reciben prioridad para los vales basados en el proyecto. En determinadas circunstancias, se puede exigir a los inquilinos que se muden a otra unidad dentro del mismo edificio.

13.2 ¿En qué se diferencian los vales basados en proyectos de los vales regulares basados en el inquilino?

La mayoría de las normas y requisitos del programa de vales basados en el inquilino también se aplican a los vales basados en el proyecto. Sin embargo, hay algunas diferencias.

- Si recibe un vale basado en el proyecto, debe mudarse a la unidad específica asignada por HPD y el propietario o patrocinador del edificio o perderá el subsidio de alquiler. Entonces, debe vivir en esa unidad y cumplir su contrato de arrendamiento y las obligaciones de la familia durante al menos un año antes de ser elegible para pedir el traslado a una unidad diferente. A diferencia de los portadores de vales basados en el inquilino, usted *no* tendrá que encontrar una unidad o completar un Paquete de arrendador en el inquilinato inicial.
- Si tiene asistencia a través de un vale basado en proyectos, su asistencia para el alquiler está vinculada directamente a la unidad. Esto significa que, si usted quiere mudarse a una nueva unidad fuera de su residencial, tendrá que pedir un vale basado en el inquilino de HPD (consulte "Mudanza de una unidad de vales basados en proyectos" abajo).

- Es posible que se le niegue o termine su asistencia si tiene un vale basado en proyectos y se niega a mudarse a una unidad que no es del tamaño correcto para su grupo familiar según los estándares de subsidio del HPD (consulte la Sección 4.2 "Estándares de subsidio").
- También le pueden ofrecer a los inquilinos de vales basados en proyectos también servicios de apoyo prestados por el propietario del edificio, el patrocinador u otra agencia de servicio. Estos servicios pueden incluir:
 - Administración de casos
 - Desarrollo de competencias laborales y capacitación para el trabajo
 - Servicios de apoyo para la familia
 - Competencias para la educación de los hijos, para el cuidado infantil, para la elaboración de presupuestos familiares y servicios similares
 - Tareas y actividades domésticas
 - Tratamiento para la adicción a las drogas o alcohol
 - Otros servicios que cumplan las necesidades de la familia y que estén autorizados por HPD.
- Se le pedirá que firme una Declaración de Responsabilidad Familiar que indica sus derechos y obligaciones como participante de vales basados en proyectos e información sobre su subsidio y la composición actual de su grupo familiar. También se le pedirá que firme un Anexo de Alquiler de Vales basados en el proyecto, que explica algunas reglas específicas del programa de vales basados en proyectos.
- El propietario o patrocinador también puede cancelar su contrato de arrendamiento.

13.3 Mudanza de una unidad de vales basados en proyectos

Usted debe vivir en la unidad basada en proyectos por un mínimo de un año para poder ser elegible para mudarse a otra unidad. Durante este tiempo, debe cumplir las obligaciones de la familia y su contrato de arrendamiento.

Si desea mudarse después de un año y cumple su contrato de arrendamiento y sus obligaciones de la familia, HPD le dará prioridad en la lista de espera para un vale basado en el inquilino. HPD le entregará un vale basado en el inquilino cuando haya uno disponible. Esto le permitirá encontrar y alquilar una unidad usando los procedimientos descritos en este Libro informativo.

CHAPTER 14: Mudanzas

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *Requisitos para mudanzas*
 - ✓ *Procedimientos para mudanzas*
 - ✓ *Asistencia/Alquiler*
 - ✓ *Costos de mudanza*
-

Cuando su familia haya recibido un vale de elección de vivienda, podrá usarlo para alquilar una unidad en cualquiera de los cinco condados de la Ciudad de Nueva York. Aunque no puede mudarse de esta unidad durante el plazo inicial de su contrato de arrendamiento (con ciertas excepciones), después de que el contrato de arrendamiento termine puede pedir mudarse una vez cada 12 meses.

Ya sea que necesite mudarse para seguir oportunidades de trabajo, para estar cerca de los familiares o de los proveedores de servicios de cuidado infantil, o por otras razones, el Programa de HCV le da la flexibilidad de mudarse y seguir recibiendo asistencia para el alquiler. En este capítulo hay información sobre **mudanzas** dentro de la Ciudad de Nueva York. Consulte el *Capítulo 15: Portabilidad* para obtener información sobre mudanzas fuera de la Ciudad de Nueva York.

14.1 Requisitos para mudanza

- Usted **no** tiene permiso de mudarse durante el plazo de su contrato de arrendamiento inicial.
- Después del plazo de su contrato de arrendamiento inicial, usted puede pedir mudarse solo **una vez cada 12 meses**.
- Debe cumplir las normas y reglamentos de HCV, y estar al día con su parte del alquiler.
- Cuando uno pide mudarse, HPD determinará la elegibilidad preliminar. Si está al día con los requisitos del programa, se le entregará un formulario de liberación general para que lo firme con el propietario. Si el propietario confirma que está al día con el contrato de arrendamiento, firmando el formulario y devolviéndolo a HPD, HPD confirmará la firma del propietario. Una vez confirmada, se le invitará a asistir a una reunión informativa y se le entregará un vale.
- HPD le puede denegar su permiso para mudarse si:
 - ✓ Usted infringió una obligación de la familia según el Programa de HCV
 - ✓ Usted le debe dinero a HPD
 - ✓ Usted le debe dinero al propietario de su unidad
 - ✓ Usted ha pedido previamente la mudanza y no ha completado el proceso de mudanza después de firmar un contrato de HAP con el nuevo propietario

Excepciones

- HPD puede hacer excepciones y permitirle mudarse a una nueva unidad durante su plazo inicial o más de una vez en un período de 12 meses si:
 - ✓ Usted tiene una situación de emergencia según lo determine HPD, como reclamar derechos según la Ley de Violencia contra la Mujer (consulte la Sección 1.10)
 - ✓ Su familia necesita una adaptación razonable
 - ✓ Su familia está en condición de hacinamiento según los estándares de las HQS
 - ✓ Su unidad tiene dos incumplimientos consecutivos de inspección de las HQS causados por el propietario
 - ✓ Su unidad está bajo una reducción de HAP a largo plazo, lo que significa que HPD no ha pagado al propietario por más de 120 días debido a incumplimientos de las HQS
 - ✓ Su familia no está viviendo en la unidad que actualmente recibe asistencia
 - ✓ Su familia está en una unidad de vales basados en proyectos (PBV) que tiene exceso de vivienda, y usted decide mudarse del residencial en lugar de aceptar una oferta para mudarse a una unidad de tamaño adecuado dentro del residencial
 - ✓ El propietario no cumple las normas federales
- Usted puede mudarse a otra unidad dentro del mismo edificio o a un grupo de edificios administrados a discreción de HPD, si usted y el propietario están de acuerdo y si usted presenta la documentación necesaria. No se restringen las mudanzas dentro de un edificio o grupo de edificios administrados a una vez cada 12 meses.

14.2 Procedimientos para mudanzas

Aprobación previa

Usted debe recibir la aprobación de HPD antes de mudarse. Si se muda sin la aprobación previa de HPD, puede perder su subsidio.

- Usted debe informar al propietario sobre su intención de mudarse.
- Puede ir a la oficina de Servicio al Cliente de HPD y presentar una solicitud de mudanza por escrito, o visitar el sitio web de HPD para descargar un formulario de solicitud de mudanza: nyc.gov/hpd-section-8-tenants.
- Debe presentar una prueba de que está en cumplimiento con su alquiler.

- ✓ HPD le entregará un formulario de liberación general de la Sección 8 que usted y el propietario deberán firmar y devolver a HPD. Este formulario certifica que usted está al día con sus pagos de alquiler, que desocupará su unidad y sacará sus pertenencias en la fecha que usted y el propietario acuerdan que se mudará.
 - ✓ Si el propietario se niega a firmar una Carta de liberación general, usted puede presentar un contrato de arrendamiento vencido y un comprobante de pago del alquiler de los últimos tres meses.
 - ✓ HPD puede no exigir el requisito de documentar el cumplimiento de normas y requisitos si existe una necesidad urgente relacionada con la salud o la seguridad que le obligue a mudarse inmediatamente.
- Usted debe estar en cumplimiento con los requisitos para presentar a HPD todos los documentos necesarios. Si los ingresos y la composición de su familia no han sido recertificados en los últimos seis meses, tendrá que completar un paquete de recertificación antes de ser elegible para un vale de mudanza.
 - No debe tener ningún problema pendiente de las HQS causado por el inquilino, incluyendo no dar acceso a los inspectores.

Los próximos pasos

- Cuando HPD determine que usted es elegible para mudarse, se le invitará a venir a nuestra oficina para recibir una sesión informativa sobre los requisitos del proceso de mudanza.
- Después de recibir la información, se le entregará un paquete de mudanza que contiene:
 - ✓ Vales de elección de vivienda (vale para la mudanza)
 - ✓ Preguntas frecuentes (preguntas frecuentes de la mudanza)
 - ✓ Lista de unidades y registro de búsqueda
 - ✓ Paquete del arrendador de HPD
- Después de recibir el paquete de mudanza, que contiene su vale para la mudanza, puede comenzar a buscar una nueva unidad.
- HPD le anima a mudarse a áreas de la ciudad con menores índices de pobreza. Como parte de su paquete de información, usted recibirá información sobre las áreas de Estándares de Pago de Excepción (EPS), que están en los códigos postales que tienen menores tasas de pobreza y crimen y tienen escuelas con buenos recursos. Si elige vivir en un área EPS, tendrá derecho a un estándar de subsidio más alto para cubrir los costos de vivienda más altos en estas áreas.
- Si no encuentra una nueva unidad, puede permanecer en su unidad actual mientras el propietario lo permita, a menos que reciba un Aviso de solicitud de mudanza de HPD.

- Cuando encuentre una nueva vivienda, el posible propietario debe completar el Paquete del arrendador y devolverlo a HPD.
- Se necesita un nuevo Paquete del arrendador de HPD, un contrato de arrendamiento y un contrato de HAP antes de que pueda mudarse a una nueva unidad, aunque esté en el mismo edificio o complejo.
- **Importante:** usted no puede mudarse hasta que reciba los documentos de aprobación del traslado de HPD. Mudarse sin la aprobación previa de HPD puede resultar en la cancelación de su subsidio.

Calendario

- HPD tramita las solicitudes de mudanza en el orden en que se reciben. Se harán esfuerzos especiales para procesar las solicitudes si HPD determina que existen circunstancias especiales o emergencias.
- La duración del proceso de mudanza depende de la rapidez con que usted dé a HPD la documentación adecuada y completa, del tiempo que se tarde en obtener las firmas del propietario actual de su unidad y del nuevo propietario, y del tiempo que se tarde en hacer las inspecciones de la nueva unidad. La nueva unidad debe pasar una inspección de las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS) antes de que HPD pueda darle los documentos de aprobación del traslado.
- Tendrá que encontrar una nueva unidad y devolver el paquete del arrendador completo **antes de que finalice la fecha de vencimiento del vale** (dentro de los 120 días).
 - ✓ HPD suspenderá el plazo del vale, (es decir, “detendrá el reloj”) cuando el HPD reciba su Solicitud de autorización del arrendamiento (RFTA), hasta el momento en que HPD apruebe o rechace la solicitud. Si la solicitud es denegada, HPD le entregará un vale con el número de días que quedaban en el vale original en el momento en que usted les entregó la RFTA.
 - ✓ Si necesita una prórroga del vale, debe completar el formulario de solicitud de prórroga antes de que venza el vale.
- Solo se le dará **un vale de mudanza por año**. Si su vale de mudanza de HCV vence antes de encontrar una nueva unidad, no será elegible para recibir otro vale de mudanza durante 12 meses.

Cambio o retraso en los planes de mudanza

Si usted decide no mudarse o su mudanza se retrasa después de haber completado la documentación:

- ✓ *Debe* informar a HPD de inmediato
- ✓ Si no informa a HPD, *le pueden dar de baja del programa*

14.3 Asistencia/alquiler

Cuando se muda, su **asistencia** (los pagos de HAP al propietario) **se detiene** en su unidad anterior al final del mes en que se mudó.

La asistencia comenzará en la nueva unidad en la fecha de vigencia del nuevo contrato de arrendamiento y de HAP. Los pagos de HAP pueden sobreponerse *so/o* para el mes en el que se muda.

- Si se muda a cualquier lugar dentro de los cinco condados de la Ciudad de Nueva York, es posible que se apliquen los estándares de pago de HPD o los estándares de pago de excepción, según el código postal de su unidad. Si se muda a una unidad en la que el alquiler bruto es mayor que el estándar de pago o el estándar de pago de excepción que se aplica a su código postal deberá pagar más del 30 % de sus ingresos mensuales ajustados.
- HPD no aprobará que se mude a una unidad donde usted pagaría más del 40 % de sus ingresos mensuales ajustados.
- HPD no aprobará que se mude a una unidad donde el alquiler sea más alto que los alquileres de unidades comparables en el área.

14.4 Costos de mudanza

HPD *no paga* los gastos de mudanza, los honorarios de los agentes inmobiliarios ni los depósitos de seguridad. HPD tampoco paga el HAP de dos unidades de vivienda para una familia al mismo tiempo. Si usted decide mudarse, debe determinar si puede hacer esos pagos como desembolso directo.

CHAPTER 15: Portabilidad

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *Entendimiento de los términos*
 - ✓ *Elegibilidad para mudanzas fuera de la Ciudad de Nueva York*
 - ✓ *Cosas que debe tener en cuenta al mudarse fuera de la Ciudad de Nueva York*
 - ✓ *Mudarse fuera de la Ciudad de Nueva York*
 - ✓ *Mudarse de otra ciudad a la Ciudad de Nueva York*
 - ✓ *Elegibilidad*
-

Cuando su familia haya recibido un vale de elección de vivienda, podrá usarlo para alquilar una unidad en cualquier lugar de Estados Unidos donde se administre un programa de la Sección 8, con ciertas restricciones. Esta característica se llama **portabilidad**. La elegibilidad para las mudanzas según la portabilidad generalmente se sujeta a los mismos requisitos de mudanza mencionados en el *Capítulo 14: Mudanzas*

Ya sea que necesite mudarse para seguir las oportunidades de trabajo, para estar cerca de los familiares o de los proveedores de servicios de cuidado infantil, o por otras razones, la portabilidad le da la flexibilidad de mudarse y seguir recibiendo asistencia para el alquiler. En este capítulo encontrará información sobre el proceso de portabilidad cuando se muda fuera de la jurisdicción de HPD (ciudad de Nueva York) con asistencia continua, y cuando se muda a la Ciudad de Nueva York desde otra jurisdicción. Consulte el *Capítulo 14: Mudanzas* para obtener información sobre mudanzas dentro de la Ciudad de Nueva York con su vale de HPD.

15.1 Cómo entender los términos

El entendimiento de los términos usados en este capítulo lo ayudará durante el proceso de portabilidad.

- **PHA:** también conocida como Autoridad de Vivienda Pública, es una agencia gubernamental que administra programas de vivienda y asistencia para la vivienda para una jurisdicción específica.
- **Jurisdicción:** el área para la que una Autoridad de Vivienda Pública puede entregar vales y hacer pagos de asistencia. La jurisdicción del HPD son los cinco distritos municipales de la Ciudad de Nueva York.
- **PHA inicial:** la Autoridad de Vivienda Pública (PHA) que entrega el vale a la familia que desea mudarse a una jurisdicción diferente.
- **PHA receptora:** la PHA de la jurisdicción a la que la familia desea trasladarse.
- **Portabilidad:** la capacidad de alquilar una vivienda fuera de la jurisdicción de la PHA inicial y seguir recibiendo la asistencia basada en el inquilino de HCV.

15.2 Mudarse fuera de la Ciudad de Nueva York

Usted debe iniciar el proceso de portabilidad informando a HPD que desea mudarse **fuera de la Ciudad de Nueva York**.

- Cuando haya verificado con HPD que es elegible para una mudanza según los requisitos de portabilidad, debe presentar esta información a HPD sobre la autoridad de vivienda (PHA) a la que desea mudarse:
 - ✓ Nombre de la autoridad de vivienda
 - ✓ Dirección de la autoridad de vivienda
 - ✓ Persona de contacto
 - ✓ Teléfono
 - ✓ Fax
 - ✓ Dirección de correo electrónico
- HPD preparará la documentación para enviarla a la autoridad de vivienda de la jurisdicción a la que desea mudarse.
- Cuando HPD haya enviado su paquete de portabilidad a la PHA receptora, usted deberá comunicarse con la nueva autoridad de vivienda (“PHA receptora”) y fijar una hora para reunirse con el personal de portabilidad para comenzar su proceso.
- Cuando usted llegue a la PHA receptora, recibirá un vale y una sesión informativa que le permitirá buscar en su jurisdicción, si ha cumplido sus requisitos.
- La PHA receptora puede hacer su propia investigación de antecedentes penales y volver a examinar los ingresos.
- Las normas de subsidio, los estándares de pago, los ajustes razonables y las pólizas de prórroga de vales de la PHA receptora rigen su búsqueda de vivienda en su jurisdicción.

15.3 Elegibilidad para mudanzas fuera de la Ciudad de Nueva York

Si usted es nuevo en el Programa de HCV

- ✓ Puede trasladarse fuera de la jurisdicción de HPD al recibir su vale; sin embargo, si ya está arrendando una unidad según el Programa de HCV, debe vivir en su unidad actual durante un período de al menos 12 meses antes de poder pedir una mudanza.
- ✓ Si decide mudarse fuera de la jurisdicción de HPD antes de alquilar una unidad en la jurisdicción de HPD, debe:
 - ser elegible por sus ingresos en el área en la que desea mudarse. Por ejemplo, si desea mudarse a Lincoln, Nebraska, sus ingresos deben

cumplir los límites de ingresos usados para determinar la elegibilidad en Lincoln, Nebraska, y

- pedir el traslado al menos 30 días antes de que venza su vale.

Si usted ya es un participante del Programa de HCV

- ✓ **Puede mudarse a otra jurisdicción solo cuando pueda mudarse de su unidad actual según los términos de su contrato de arrendamiento.**
Usted no es elegible para la portabilidad si se muda en violación de su contrato de arrendamiento.
- ✓ **Usted puede mudarse a otra jurisdicción si** el contrato de arrendamiento asistido para la unidad anterior ha terminado por acuerdo mutuo entre usted y el propietario, o por la acción de HPD de terminar el contrato de HAP.
- ✓ Si usted está en proceso de terminación de su asistencia y el propietario le ha dado un aviso de desocupación o ha iniciado una acción de desahucio, usted no será elegible para trasladarse fuera de la jurisdicción de HPD.
- ✓ Si usted tiene un acuerdo de reembolso con HPD, tendrá que satisfacer los pagos adeudados a HPD antes de poder trasladarse a otra jurisdicción.
- ✓ Los límites de ingresos de la PHA receptora no afectan su elegibilidad para la portabilidad.

15.4 Cosas que debe tener en cuenta al mudarse fuera de la Ciudad de Nueva York

La portabilidad le da flexibilidad para trasladarse. Sin embargo, usted debe ser consciente de estos puntos importantes con respecto a las mudanzas fuera de la jurisdicción de HPD

- Es posible que le cueste encontrar una nueva unidad antes de que venza su vale de portabilidad si hay escasez de viviendas disponibles en su nuevo lugar.
- Si se muda fuera de la Ciudad de Nueva York, HPD le entregará un vale de mudanza con vencimiento de 120 días. Si no puede encontrar una vivienda en el plazo de 120 días, deberá pedir una prórroga a la autoridad de vivienda receptora. El personal de la autoridad de vivienda receptora se comunicará con HPD, y HPD determinará si usted recibirá o no una prórroga de su vale.
- Cuando usted alquila una unidad fuera de la jurisdicción de HPD, tendrá que cumplir los requisitos de la autoridad de vivienda receptora. Estos pueden ser diferentes de los requisitos de HPD. Asegúrese de entender estos requisitos antes de decidir mudarse.
- Si decide mudarse fuera de la Ciudad de Nueva York, el tamaño de las habitaciones para el que su familia califica está sujeto a las pólizas de la autoridad de vivienda receptora. Esto significa que usted puede calificar para una unidad más pequeña, más grande o del mismo tamaño que calificó para el programa de HPD.

- Como cada autoridad de vivienda tiene sus propios estándares de pago que se basan en la renta justa del mercado en su área, los estándares de pago en la autoridad de vivienda receptora pueden no ser los mismos que los estándares de pago de HPD.
- Como cada autoridad de vivienda tiene un conjunto diferente de programas especiales que se administran, es posible que usted no pueda seguir participando en programas especiales que ofrece HPD, como el programa de autosuficiencia familiar o el programa de propiedad de vivienda.
- Puede pedir volver a mudarse y alquilar una unidad en la Ciudad de Nueva York según la portabilidad, pero debe hacer esta solicitud a la autoridad de vivienda donde vive actualmente. Se aplicarán las pólizas y procedimientos de esa autoridad de vivienda para la portabilidad.

15.5 Mudarse de otra ciudad a la Ciudad de Nueva York

Las familias que han recibido vales de agencias de fuera de la Ciudad de Nueva York también pueden usar sus vales para **mudarse a la Ciudad de Nueva York**.

- *Usted debe iniciar* el proceso de portabilidad informando a su PHA ("PHA inicial") que desea mudarse a la jurisdicción de HPD (los cinco distritos municipales de la Ciudad de Nueva York). La PHA inicial se comunicará entonces con HPD.
- Cuando HPD reciba el paquete de transferencia, lo revisaremos y, si confirmamos que es elegible para la transferencia, le avisaremos por escrito y por teléfono de la hora programada para asistir a una sesión informativa sobre el programa de HPD y recibir un vale y un Paquete del arrendador para comenzar a buscar vivienda en la Ciudad de Nueva York.
- Si necesita una prórroga del vale, debe presentar una solicitud por escrito a HPD antes de la fecha de vencimiento de su vale.
- Cuando encuentre y alquile una unidad, HPD le enviará un paquete de recertificación para que lo complete en un plazo de 30 días.
 - HPD será responsable de hacer todas las recertificaciones provisionales y anuales y todas las inspecciones de la unidad.
- Con su firma en el contrato de HAP, HPD también preparará la documentación y la enviará a la PHA inicial, notificándoles su arrendamiento en la Ciudad de Nueva York y nuestra decisión de absorber o administrar el vale.

CHAPTER 16: Rescisión

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ Terminación por HPD
 - ✓ Terminación por el propietario
 - ✓ Incumplimiento de citas y plazos
 - ✓ Aviso de Terminación
 - ✓ Apelaciones
-

Como solicitante o participante en el Programa de vales de elección de vivienda (HCV), usted es responsable de cumplir las normas y los requisitos del programa. Su asistencia y alquiler pueden ser cancelados debido a sus acciones o a su falta de acción.

En este capítulo hay información que lo ayudará a entender los motivos por los que HPD y los propietarios pueden **cancelar su asistencia y su alquiler**. *El Capítulo 3: Elegibilidad* incluye información de la denegación de solicitudes de asistencia.

16.1 Terminación por HPD

Para determinar la **terminación** de su asistencia, HPD tiene la discreción de considerar las circunstancias de su caso particular. Estas circunstancias incluyen la gravedad del caso, la medida en que los familiares individuales participaron o fueron responsables de las acciones que condujeron a la rescisión, y los efectos que la rescisión de la asistencia tendrá en otros familiares que no estuvieron involucrados en la acción o falta de acción. Como condición para continuar con la asistencia, HPD puede prohibir que los familiares que participaron o fueron responsables de la acción u omisión vivan en la unidad.

HPD **debe** cancelar su asistencia si:

- Han transcurrido 180 días (seis meses) desde que se hizo el último pago de HAP del HPD porque la parte del alquiler de la familia es igual al alquiler del contrato (esto se conoce frecuentemente como "no hay dificultad de alquiler" o "subsidio cero").
- Si su familia no vive en la unidad para la que recibe asistencia durante más de 180 días consecutivos en un período de 12 meses por cualquier circunstancia.
- Algún familiar ha sido condenado alguna vez por fabricar o producir metanfetamina en la vivienda asistida por el gobierno federal.
- Si HPD descubre que un miembro de su grupo familiar asistido está sujeto a un requisito de registro de agresores sexuales de por vida, y su familia se niega posteriormente a sacar al familiar no elegible del grupo familiar
- Si algún familiar no firma ni presenta los formularios de consentimiento para obtener la información que exige HUD.

- Si ningún familiar es un ciudadano de EE. UU. o un inmigrante elegible. La asistencia no se rescindirá mientras la verificación del estatus migratorio esté pendiente.
- El titular del contrato de alquiler es estudiante a tiempo completo en un centro de educación superior y:
 - ✓ Es menor de 24 años
 - ✓ No es un veterano
 - ✓ No está casado
 - ✓ No tiene hijos dependientes
 - ✓ No vive con sus padres en un grupo familiar con asistencia de HCV
 - ✓ No es una persona discapacitada que reciba ayuda del programa de HCV a partir del 30 de noviembre de 2005
 - ✓ Tiene padres que, individualmente o conjuntamente, no son elegibles por sus ingresos para recibir asistencia según la Sección 8 de la Ley 1937
- Si su familia, según lo determine HPD, ha permitido a sabiendas que otra persona que no es un miembro aprobado de la familia resida (de manera permanente, definida como más de 90 días) en la unidad
- Algún familiar cometió fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo relacionado con cualquier programa federal de vivienda
- Si el titular del contrato de alquiler se niega a celebrar o incumple un acuerdo de reembolso con HPD
- Si a su familia se le desalojó de la unidad asistida por infracciones graves o frecuentes del contrato de arrendamiento

HPD ***puede cancelar*** la asistencia si:

- Algún miembro del grupo familiar o invitado consume drogas ilegales en la unidad asistida.
- Algún familiar se involucra en actividades delictivas vinculadas con la droga o violentas.
- Existen causas razonables para creer que el uso de alcohol o drogas ilegales de un familiar puede amenazar la salud, la seguridad o el derecho al goce pacífico de las instalaciones de otros residentes.
- Su familia actualmente debe el alquiler o alguna otra cantidad a HPD o a otra autoridad de vivienda pública en relación con cualquier programa federal de vivienda.
- Su familia incumplió un acuerdo de reembolso con otra autoridad de vivienda pública.
- Su familia o un invitado participó en actividades que puedan amenazar la salud o la seguridad del propietario, del personal de administración de la propiedad o de las

personas que desempeñan la función de administración del contrato o la responsabilidad en nombre de HPD, incluyendo un empleado o contratista o representante de HPD.

- Su familia o un invitado ha demostrado o ha amenazado con un comportamiento abusivo o violento hacia el personal de HPD. Esto incluye el abuso o la violencia verbal y física:
 - ✓ Decir improperios que generalmente se consideran insultantes, epítetos raciales, u otro lenguaje, escrito u oral, que se usa habitualmente para insultar o intimidar, puede ser causa de rescisión o denegación.
 - ✓ Las amenazas orales o escritas y los gestos físicos que comunican la intención de abusar o cometer actos de violencia, o el uso de animales como armas pueden ser causa de rescisión o denegación.
- Su familia hizo una declaración falsa de los ingresos, los miembros del grupo familiar u otra información presentada en la solicitud de HCV o en la recertificación, o ha hecho mal uso de los fondos federales en HPD.
- Si HPD recibió documentación de que a su familia se le canceló el subsidio de otra PHA por haber hecho una declaración falsa de los ingresos o la composición familiar o por el uso indebido de fondos federales.
- Si su familia no asistió a una conferencia de discrepancia de ingresos o composición del grupo familiar
- Si HPD descubre que su familia hizo una segunda declaración falsa de ingresos (incluyendo ingresos de bienes) por \$5,000 o más
- Si HPD descubre que su familia hizo una declaración falsa de ingresos (incluyendo ingresos de bienes) por \$10,000 o más
- Si HPD determina que su familia hizo una declaración falsa de ingresos que causó un sobrepago del subsidio de HAP de \$5,000 o más, o HPD determina que el período de reembolso del sobrepago del subsidio de HAP sería de cinco años o más.
- Su familia ha violado una de las obligaciones de la familia (estas se mencionan en su vale, en este Libro informativo y en el Plan administrativo de HPD).
- Su familia no ha dado la información solicitada o no asistió a la sesión informativa programada con HPD.
- Su familia no ha reembolsado a ninguna autoridad de vivienda pública las cantidades pagadas a un propietario según un contrato de HAP por alquiler, daños a una unidad o cualquier otra cantidad adeudada según el contrato de alquiler.
- Si su familia no completa una mudanza exigida
- Si su familia no vive en la unidad para la que recibe asistencia durante más de 180 días acumulados (seis meses) en un período de 12 meses.

- Si su familia no vive en la unidad para la que recibe asistencia por más de 90 días (tres meses) sin una aprobación previa por escrito de HPD. Para los participantes en los vales basados en proyectos, la asistencia puede cancelarse de inmediato si se notifica al HPD que la familia ha renunciado, abandonado o ha sido desalojada de la unidad.
- Si su familia no está viviendo en una unidad asistida y recibió un vale para mudarse con asistencia continua dentro o fuera de la jurisdicción de HPD, y su familia no presenta una Solicitud de autorización del arrendamiento (RFTA) dentro del plazo del vale.
- Si su familia se ha separado y HPD ha determinado que el titular del contrato de alquiler ya no es elegible para la asistencia según su política de ruptura familiar.
- Si el titular del contrato de alquiler, según VAWA, es el responsable de violencia doméstica, violencia de pareja, agresión sexual o acoso que resulta en una ruptura familiar.

16.2 Terminación por el propietario

El **propietario** solo puede **rescindir su alquiler** según el contrato de arrendamiento y los requisitos del HUD. El propietario solo puede desalojarlo mediante una acción judicial.

Durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el propietario solo puede rescindir su alquiler por:

- Infracciones graves o frecuentes del contrato de arrendamiento
- Molestias a los vecinos
- Destrucción de la propiedad
- Hábitos de vida o de mantenimiento que causen daños a la unidad o a las instalaciones
- Infracciones de las leyes federales, estatales o locales en relación con sus obligaciones de inquilinato o uso de la unidad y las instalaciones
- Actividades delictivas o abuso de alcohol que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de otros residentes en las instalaciones
- Otra causa justificada

Renovación del contrato de arrendamiento

- Después del período inicial de arrendamiento, si la renovación del contrato no es obligatoria según la ley, el propietario puede optar por no renovar su contrato de arrendamiento o aceptar un contrato de renovación de HAP con HPD.
- Si el propietario tiene la intención de no renovar su contrato de arrendamiento, el propietario debe avisar al HPD con 60 días de antelación para que HPD pueda entregarle un vale para mudarse.
- Según la estabilización de los alquileres, si usted es un inquilino en cumplimiento con normas y requisitos, el propietario debe ofrecerle un contrato de renovación basado en lo estipulado en el contrato anterior (que incluirá la aceptación de su subsidio según el Programa de HCV).

16.3 Incumplimiento de citas y plazos

Es su obligación asistir a todas las citas y someter a HPD toda la información, documentación y certificación necesarias en los plazos especificados. Esto incluye citas y plazos para:

- Determinación de elegibilidad
- Procedimientos de verificación
- Entregas de vales y reuniones informativas
- Inspecciones de HQS
- Recertificaciones
- Conferencias y apelaciones

HPD puede cancelar su asistencia si no asiste a una cita obligatoria

Si usted avisa a HPD de manera oportuna, las razones aceptables para faltar a las citas o no dar información son:

- Emergencia médica
- Emergencia de la familia
- Otra causa justificada según lo determine HPD

16.4 Aviso de rescisión de la asistencia

Si HPD decide rescindir su asistencia, le dará un aviso por escrito de la intención de rescindir, incluyendo la razón de la rescisión prevista. El aviso incluirá información sobre su derecho a una audiencia informal que debe pedirse antes de la fecha propuesta de rescisión.

16.5 Apelaciones

Si se cancela su asistencia, usted tiene derecho a presentar una **apelación**. *El Capítulo 17: Apelaciones y audiencias* da información del proceso de apelaciones.

CHAPTER 17: Apelaciones y audiencias

Este capítulo incluye información sobre:

- ✓ *Entendiendo los términos*
 - ✓ *Conferencias*
 - ✓ *Revisión informal*
 - ✓ *Audiencia informal*
 - ✓ *Intérpretes para apelaciones y audiencias*
 - ✓ *Asesoramiento jurídico para apelaciones y audiencias*
-

Si usted es un participante o solicitante del programa, puede **apelar** una decisión tomada por HPD que afecte su elegibilidad, la asistencia continua o la cantidad de su asistencia. Si le han informado que se ha denegado su asistencia o que se cancelará el subsidio, puede apelar esta decisión.

Existen maneras de resolver las discrepancias con HPD que no incluyan acciones legales y de corregir errores que puedan haber ocurrido en el proceso de toma de decisiones. En este capítulo hay información que lo ayudará a entender sus opciones para resolver discrepancias con HPD.

17.1 Cómo entender los términos

Entender los términos usados en este capítulo lo ayudará durante el proceso de apelaciones.

- ✓ **Conferencia:** una reunión entre el solicitante o participante del programa y el personal del HPD para resolver cualquier asunto pendiente que impida HPD determinar si la familia es elegible para la asistencia
- ✓ **Revisión informal:** una reunión entre el solicitante y el personal de HPD en la que se revisa la decisión de denegar la asistencia
- ✓ **Audiencia Informal:** una audiencia dirigida por un funcionario que preside la audiencia imparcial en la que el participante impugna la determinación de la rescisión o del subsidio

17.2 Conferencia

La **conferencia** es una oportunidad para que usted resuelva cualquier asunto pendiente que impida a HPD determinar si usted sigue siendo elegible para recibir asistencia de HCV.

- Si no presenta toda la información necesaria para la recertificación, o si su información difiere de una fuente de terceros, HPD, en la mayoría de los casos, le ofrecerá la oportunidad de participar en una conferencia.
- La conferencia se celebra a discreción de HPD y no es necesaria según las normas federales o e HUD. HPD se reserva el derecho de suspender el uso de las conferencias en cualquier momento.

Oportunidad para una conferencia

HPD le ofrecerá la oportunidad de pedir una conferencia cuando ocurran los siguientes:

- Usted no presenta la información solicitada necesaria para determinar su alquiler
- Usted no completa una mudanza obligatoria de su unidad
- Usted ya no tiene una dificultad de alquiler
- Usted está viviendo en una unidad que está en condición de hacinamiento
- Usted no hace los pagos de un acuerdo de reembolso o no asiste a una reunión de acuerdo de reembolso
- HPD tiene motivos razonables para creer que usted o alguien de su familia está recibiendo un subsidio de otra PHA
- HPD tiene motivos razonables para creer que usted o alguien de su familia está sujeto a un registro de agresores sexuales de por vida
- HPD se enteró de que usted o alguien de su familia ha cometido una actividad criminal violenta
- HPD le envió un aviso de preterminación porque usted está en peligro de perder su subsidio
- HPD determina que una conferencia puede resolver cualquier asunto pendiente

Conferencias obligatorias

Se le programará una conferencia obligatoria cuando:

- HPD identifica una discrepancia de ingresos, como una diferencia entre lo que usted le dice al HPD sobre sus ingresos y lo que HPD verifica como sus ingresos de fuentes de terceros
- Usted reporta ingresos mínimos o "cero", y no son una familia de adultos mayores ni discapacitados
- HPD recibe un reclamo de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA), donde la víctima busca convertirse en el titular del contrato de alquiler

Si no asiste a una conferencia obligatoria, o no cumple los requisitos o procedimientos de la conferencia obligatoria, puede resultar en la rescisión de su asistencia.

Procedimientos para conferencias

- Si se le da la oportunidad de pedir una conferencia, debe presentar su solicitud *por escrito* y HPD debe recibirla *dentro de los 15 días calendario* a partir de la fecha impresa en el Aviso de preterminación incumplimiento.
- HPD tratará de programar la conferencia dentro de los 14 días calendario de la recepción de la solicitud.

- Generalmente, las conferencias serán dirigidas y dentro de un período de tiempo razonable (típicamente 30 días) desde la recepción de la solicitud.
- HPD programa las conferencias en el orden en que reciben las solicitudes.
- Las solicitudes para volver a programar una conferencia solo se revisarán en caso de situaciones de emergencia documentadas.
- Uno o más líderes de conferencia dirigirán la conferencia. Un líder de la conferencia es un líder del equipo de HPD, un coordinador o un miembro del personal del programa de nivel superior.
- Los líderes de la conferencia de HPD y el titular del contrato de alquiler deben asistir a la conferencia. También puede estar representado por un abogado u otro representante de su elección. Si solicitó un intérprete, este también asistirá a la conferencia (consulte *17.5: Intérpretes*).
- La conferencia procederá de la siguiente manera:
 - ✓ Un líder de la conferencia de HPD comenzará pidiéndole que diga su nombre y dirección y cualquier otra información exigida por HPD.
 - ✓ Los líderes de la conferencia de HPD revisarán los documentos y harán preguntas.
 - ✓ Usted o sus representantes tendrán la oportunidad de responder a preguntas, presentar declaraciones escritas o presentar documentos para apoyar sus reclamos.
 - ✓ Usted también puede hacer preguntas, y los líderes de la conferencia de HPD harán esfuerzos razonables para dar la información solicitada.
 - ✓ Al final de la conferencia, usted firmará un formulario de "Declaración de Entendimiento. Obligaciones del participante de la Sección 8". Este formulario mencionará todos los documentos presentados en la conferencia y cualquier documento que deba presentarse a HPD en un plazo de siete días calendario. HPD colocará el formulario original firmado por todas las partes en la conferencia en el expediente de su caso, y usted recibirá una copia.
- Si desea revisar los documentos en su expediente, puede hacerlo en la conferencia o mediante una solicitud por escrito para ver los documentos antes de la fecha de la conferencia. HPD le dará una copia de los documentos incluidos en su expediente a su cargo.
- Para presentar los documentos en la conferencia, usted debe dar a HPD la oportunidad de examinar los documentos originales y hacer una copia del documento cuando sea apropiado. Por ejemplo, es posible que tenga que presentar un certificado de nacimiento original, pero después de revisar el documento original, los líderes de la conferencia de HPD harían una copia para colocarla en el expediente de su caso y le devolverían el certificado de nacimiento original.

Resultado

Basado en el resultado de la conferencia, HPD le enviará por correo un Aviso de rescisión de subsidio o una carta de desglose del alquiler. Estos serán su aviso de la determinación de la conferencia.

17.3 Revisión informal

Si el HPD le niega la asistencia según el Programa de HCV, se le puede dar la oportunidad de pedir una **revisión informal** de la decisión. Una revisión informal consiste en una revisión de la solicitud, su material de apoyo, y cualquier otro material escrito que usted desee presentar para apoyar su reclamo de elegibilidad.

Si no pide una revisión informal en el plazo establecido, la denegación de la asistencia de HPD será definitiva.

- Si se le deniega la asistencia basada en su ciudadanía o estatus migratorio, tiene derecho a la misma audiencia informal que se ofrece a los participantes, como se explica en este capítulo.
- Si se le deniega la asistencia por exceso de ingresos, debe poder demostrar que tenía derecho a los ingresos en el momento en que recibió el aviso de denegación. No se tendrán en cuenta las disminuciones de ingresos posteriores a la fecha del aviso de denegación.
- ***No todas las decisiones de HPD son apelables.***
- Generalmente se le dará la oportunidad de una revisión informal de las decisiones de denegación:
 - ✓ La inclusión en la lista de espera de HPD
 - ✓ Entrega de un vale
 - ✓ Participación en el Programa de HCV
 - ✓ Asistencia según los procedimientos de portabilidad
- Generalmente no se necesitan revisiones informales para los siguientes motivos de denegación de asistencia:
 - ✓ Determinaciones administrativas discrecionales del HPD
 - ✓ Asuntos de política general o demandas colectivas
 - ✓ Una determinación del tamaño de la unidad familiar según las normas de subsidio de HPD
 - ✓ La decisión de HPD de no aprobar una prórroga o suspensión del plazo de un vale
 - ✓ Desaprobación del formulario del contrato de arrendamiento del propietario
 - ✓ Una decisión de HPD de no aprobar el alquiler
 - ✓ Una determinación de HPD de que una unidad que el solicitante seleccionó no cumple las HQS
 - ✓ Una determinación de HPD de que la unidad no cumple las HQS debido al tamaño o la composición de la familia

Procedimientos de la revisión informal

- Si se le da la oportunidad de pedir una revisión informal, debe presentar su solicitud *por escrito* y HPD debe recibirla *dentro de los 30 días calendario* a partir de la fecha impresa en el Aviso de HPD. HPD no aceptará solicitudes de llamadas telefónicas para revisiones informales.
- HPD intentará programar su revisión informal dentro de los 14 días calendario a partir de la fecha de recepción de su solicitud oportuna. HPD programa las revisiones en el orden en que reciben las solicitudes. Las solicitudes para volver a programar una revisión informal solo se considerarán para situaciones de emergencia documentadas hasta 90 días a partir de la fecha en que se recibió la solicitud por escrito.
- Usted (o su representante) puede pedir que se descubran antes de la revisión informal los documentos de HPD pertinentes para la revisión informal. Usted puede hacer copias de esos documentos a su propio costo. También puede revisar los documentos de su expediente en la revisión informal.
- Antes de cualquier revisión informal, usted debe presentar, a su representante evaluador de HPD, cualquier documento pertinente a la revisión informal. Si no lo hace, no podrá usar el documento en la revisión informal. Antes de que comience la revisión informal, informe al funcionario que preside la audiencia que usted presentará documentos.
- Un funcionario que preside la audiencia de HPD dirigirá su revisión informal. El funcionario que preside la audiencia de HPD es un miembro imparcial del personal del HPD que no es la persona que tomó ni aprobó la decisión que se está revisando ni un subordinado de esta persona.
- El funcionario que preside la audiencia de HPD, los representantes de la audiencia de HPD y el titular del contrato de alquiler de su familia deben estar presentes en la revisión informal. También puede estar representado por un abogado u otro representante de su elección. Si solicitó un intérprete, este también asistirá a la conferencia (consulte *17.5: Intérpretes*).
- HPD grabará la revisión informal para crear un registro de lo que se dijo y para ayudar al funcionario que preside la audiencia de HPD a tomar una decisión.
- La revisión procederá de la siguiente manera:
 - ✓ Un funcionario que preside la audiencia de HPD le pedirá que diga su nombre y dirección y cualquier otra información exigida por HPD.
 - ✓ Un funcionario que preside la audiencia de HPD repasará el proceso de la revisión informal.
 - ✓ El representante de HPD presentará el caso de HPD y le hará preguntas.
 - ✓ Usted o sus representantes tendrán la oportunidad de hacer declaraciones orales, presentar declaraciones por escrito, hacer preguntas o presentar documentos para apoyar su reclamo de elegibilidad.
- El funcionario que preside la audiencia de HPD puede pedirle que hable más despacio o más fuerte, puede pedirle que explique una declaración, puede pedir documentación o puede detener la revisión informal.

Resultado

- El funcionario que preside la audiencia de HPD entregará una decisión por escrito sobre si la norma o el reglamento en cuestión se aplicó correcta o incorrectamente según la información presentada en la revisión informal.
- La decisión escrita confirmará la decisión original de HPD o la revocará, e incluirá una breve explicación de las razones de la decisión final.
- HPD le enviará por correo la decisión escrita.
- HPD le avisará de la decisión final de manera oportuna.

17.4 Audiencia informal

Una audiencia informal es una apelación de un participante. HPD le notificará su derecho a una audiencia informal bajo ciertas circunstancias. Usted puede pedir una **audiencia informal** para apelar una decisión de HPD para ciertas determinaciones específicas y para apelar una decisión de HPD de rescindir la asistencia.

HPD le dará la oportunidad de una audiencia informal para las siguientes decisiones:

- Una determinación de los ingresos anuales o ajustados de su familia y el uso de estos ingresos para calcular el pago de HAP
- Una determinación de su asignación de servicios públicos apropiada (si la hay) para los servicios públicos pagados por el inquilino
- Una determinación del tamaño de su vale según las normas de subsidio de HPD
- Una determinación de que su familia está residiendo en una unidad con un número de dormitorios mayor que el apropiado para el tamaño de su unidad familiar según los estándares de subsidio de HPD (se denomina "con exceso de vivienda") o la determinación del HPD de negar su solicitud de una excepción a los estándares de subsidio
- Una determinación de rescindir la asistencia de su familia debido a su acción u omisión
- Una determinación de rescindir la asistencia porque su familia ha estado ausente de la unidad asistida durante más tiempo que el período máximo permitido por la política de HPD y las normas de HUD

HPD *no está obligado* a darle la oportunidad de una audiencia informal en ninguna de las siguientes circunstancias:

- Decisiones administrativas discrecionales de HPD
- Asuntos de política general o demandas colectivas
- Establecimiento del calendario de subsidios de servicios públicos para todas las familias del programa
- La decisión de HPD de no aprobar una prórroga o suspensión del plazo de un vale

- La decisión de HPD de no aprobar una unidad o alquiler
- La determinación de HPD de que una unidad no cumple las HQS, sin embargo, HPD debe dar la oportunidad de una audiencia informal para su decisión de rescindir la asistencia por un incumplimiento de las HQS causado por su familia.
- La determinación de HPD de que la unidad no cumple las HQS debido al tamaño de su familia
- La determinación de HPD de ejercer o no ejercer cualquier derecho o recurso contra el propietario según el contrato HAP

Procedimientos de la audiencia informal

- Si se le da la oportunidad de pedir una audiencia informal, debe presentar su solicitud *por escrito* y el HPD debe recibirla *dentro de los 30 días calendario* a partir de la fecha impresa en el Aviso del HPD.
- Si no pide una audiencia informal en el plazo establecido, la decisión de HPD será definitiva.
- HPD tratará de programar la audiencia informal dentro de los 14 días calendario de la recepción de la solicitud. HPD programa las audiencias en el orden en que reciben las solicitudes. Las solicitudes para volver a programar una audiencia informal solo se considerarán para situaciones de emergencia documentadas.
- Usted (o su representante) puede pedir que se descubran antes de la audiencia los documentos de HPD que sean pertinentes para la audiencia informal. Usted puede hacer copias de esos documentos a su propio costo. También puede revisar los documentos de su expediente en la audiencia informal.
- Antes de cualquier audiencia informal, usted debe presentar, al funcionario que preside la audiencia de HPD, cualquier documento pertinente a la audiencia informal. Si no lo hace, no podrá usar el documento en la audiencia informal. Antes de que comience la audiencia informal, informe al funcionario que preside la audiencia que usted presentará documentos.
- Un funcionario que preside la audiencia de HPD dirigirá su audiencia informal. El funcionario que preside la audiencia de HPD es un miembro imparcial del personal de HPD que no es la persona que tomó ni aprobó la decisión que se está revisando ni un subordinado de esta persona.
- El funcionario que preside la audiencia de HPD, los representantes de la audiencia del HPD y usted, como el titular del contrato de alquiler, deben estar presentes en la audiencia informal. También puede estar representado por un abogado u otro representante de su elección. Si solicitó un intérprete, este también asistirá a la audiencia (consulte *17.5: Intérpretes*).
- HPD grabará la audiencia informal para crear un registro de lo que se dijo y para ayudar al funcionario que preside la audiencia de HPD a tomar una decisión.
- La audiencia procederá de la siguiente manera:
 - ✓ Un funcionario que preside la audiencia de HPD le pedirá que diga su nombre y dirección y cualquier otra información exigida por HPD.

- ✓ Un funcionario que preside la audiencia de HPD repasará el proceso de la revisión informal.
 - ✓ Un representante de HPD presentará el caso de HPD y le hará preguntas.
 - ✓ Usted o sus representantes tendrán la oportunidad de hacer declaraciones orales, presentar declaraciones por escrito, hacer preguntas, presentar testigos o presentar documentos para apoyar su reclamo.
- El funcionario que preside la audiencia de HPD puede pedirle que hable más despacio o más fuerte, puede pedirle que explique una declaración, puede pedir documentación o puede detener la audiencia informal.
 - Se espera que los asistentes cumplan todos los procedimientos de la audiencia. Cualquier persona que sea disruptiva, abusiva o que muestre un comportamiento inapropiado durante la audiencia se le pedirá que abandone la audiencia a discreción del funcionario que preside la audiencia.

Resultado

- El funcionario que preside la audiencia entregará una decisión por escrito sobre si la norma o el reglamento en cuestión se aplicó correcta o incorrectamente según la información presentada en la audiencia informal.
- La decisión escrita confirmará la decisión original de HPD o la revocará, e incluirá una breve explicación de las razones de la decisión final.
- HPD le enviará por correo la decisión escrita.
- HPD le avisará de la decisión final de manera oportuna.
- HPD no está vinculado a las decisiones de las audiencias informales que:
 - ✓ Se refieran a asuntos para los que HPD no está obligado a darle la oportunidad para una audiencia informal
 - ✓ Sean contrarias a los reglamentos o requisitos de HUD
 - ✓ Sean contrarias a las leyes federales, estatales o locales
 - ✓ Excedan la autoridad de la persona que dirige la audiencia informal

17.5 Intérpretes

Si usted necesita servicios o información en un idioma diferente al inglés durante el proceso de apelación, HPD tomará medidas para atenderle. HPD le dará un **intérprete** si lo solicita *por escrito* al menos *tres días hábiles* antes de la fecha de la revisión informal, la conferencia o la audiencia informal.

17.6 Asesoramiento jurídico

Usted tiene derecho a recibir **asesoramiento jurídico** u otro tipo de representación a su cargo.

Anexo A: Glosario

Ingresos ajustados son sus ingresos anuales (“brutos”) menos las deducciones y los gastos permitidos según lo establece HUD.

Certificado de habitabilidad, también conocido como “**C of O**” (**Certificate of Occupancy**), es una copia de un documento del Departamento de Edificios de NYC que autoriza el uso de un edificio para un fin determinado. Establece que el edificio cumple los códigos de edificaciones y es habitable.

Conferencia es una reunión entre el solicitante o participante del programa y el personal de HPD para resolver cualquier asunto pendiente que impida a HPD determinar si la familia es elegible para la asistencia.

Alquiler convenido en contrato, también conocido como **alquiler al propietario**, es el alquiler completo que el propietario cobra por la unidad.

Discriminación (en el alquiler): es la práctica ilegal de negar a un individuo o grupo el derecho a alquilar una propiedad basándose en la raza, color, religión, país de origen, sexo, discapacidad, situación familiar o fuente de ingresos del inquilino.

Los **vales mejorados** se dan a los residentes elegibles que residen en determinados residenciales en los que los propietarios pagan por adelantado la hipoteca existente o cancelan voluntariamente el seguro hipotecario del proyecto. Esto se denomina “*conversión*”.

Las áreas de los **estándares de excepción de pago (EPS)** están en códigos postales que tienen menores tasas de pobreza y crimen y tienen escuelas con buenos recursos. Si elige vivir en un área EPS, tendrá derecho a un estándar de subsidio más alto para cubrir los costos de vivienda más altos en estas áreas.

Familia se define como una única persona o un grupo de dos o más personas, con o sin hijos, que tengan una relación interdependiente y cuyos ingresos y recursos se encuentren a disposición para cubrir las necesidades de la familia.

La parte que le corresponde a la familia es su contribución al alquiler.

Alquiler bruto es el costo total de la vivienda, que incluye el alquiler al propietario y otros costos de servicios públicos que deberá pagar.

Pago de asistencia para la vivienda (HAP), es la parte de su alquiler que paga HPD.

Plan administrativo del Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV) incluye las pólizas de HPD para implementar el Programa de HCV de manera coherente con las normas del HUD, los objetivos locales y el Plan de la Agencia de HPD. Todos los participantes en el programa deben cumplir las pólizas de HPD según se indica en el Plan administrativo actual.

Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV) es un programa de subsidio de vivienda financiado por el gobierno federal que da a las familias de bajos ingresos asistencia económica para alquilar una vivienda segura, decente y de propiedad privada, complementando lo que pueden pagar por su cuenta.

Normas de Calidad de la Vivienda (HQS), estas son las normas que su unidad, edificio e instalaciones deben cumplir. Estas normas son establecidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD).

Audiencia Informal es una audiencia dirigida por un funcionario que preside la audiencia imparcial en la que el participante impugna la determinación de la rescisión o del subsidio.

Revisión informal es una reunión entre el solicitante y el personal de HPD en la que se revisa la decisión de denegar la asistencia.

PHA inicial es la Autoridad de Vivienda Pública (PHA) que entrega el vale a la familia que desea mudarse a una jurisdicción diferente, fuera de la Ciudad de Nueva York.

Inspector es un empleado de HPD. El inspector está certificado para determinar si su unidad pasa o no una inspección de Normas de Calidad de la Vivienda (HQS).

Jurisdicción es el área para la cual una Autoridad de Vivienda Pública puede entregar vales y hacer pagos de asistencia. La jurisdicción del HPD son los cinco condados de la Ciudad de Nueva York.

Arrendador es un propietario de bienes inmuebles que arrenda (alquila) esa propiedad a un inquilino según un contrato de arrendamiento.

Paquete del arrendador incluye información básica sobre la unidad de alquiler, como la dirección de la unidad, el número de dormitorios, los servicios públicos incluidos en el alquiler, la fecha de comienzo del contrato solicitada, los costos del alquiler y la información de la pintura a base de plomo.

Contrato de arrendamiento es un acuerdo de alquiler por escrito que establece todos los términos del acuerdo y que tiene un plazo fijo de duración (por ejemplo, un año).

Condiciones potencialmente mortales o de emergencia pueden poner en peligro la salud o la seguridad de su familia y que deben corregirse dentro de las 24 horas del aviso.

Carga máxima del alquiler inicial es la cantidad máxima que su familia puede contribuir a los costos totales de la vivienda en el momento en que usted firma su contrato inicial.

Familia con exceso de vivienda es aquella que reside en una unidad que tiene más habitaciones de las que están en su vale.

Estándares de pago es la cantidad generalmente necesaria para alquilar una unidad de vivienda de precio moderado en el mercado local de la vivienda. Es el máximo subsidio mensual que HPD pagará por una unidad basado en el tamaño de la misma.

Portabilidad es la capacidad de alquilar una unidad fuera de la jurisdicción de la PHA inicial y seguir recibiendo la asistencia basada en el inquilino de HCV.

Los **vales basados en proyectos** dan asistencia para el alquiler a personas y familias elegibles para vivir en unidades o edificios específicos.

Autoridad de Vivienda Pública (PHA) es una agencia gubernamental que administra programas de vivienda y asistencia para la vivienda para una jurisdicción específica. HPD administra su Vale de Elección de Vivienda de la Sección 8.

Alquiler razonable es determinar que su alquiler es equivalente a los alquileres que se cobran por unidades similares en el mismo barrio.

PHA receptora es la PHA de la jurisdicción a la que la familia desea trasladarse.

Acuerdo de alquiler es un acuerdo por escrito entre un residente y un propietario hecho antes de que el residente se mude. El acuerdo de alquiler establece los términos del alquiler, como la cantidad de la renta y cuándo se debe pagar.

Agente inmobiliario o corredor es un agente que se encarga del alquiler de las unidades en nombre del propietario a cambio de una comisión sobre el precio del alquiler.

Solicitud de autorización del arrendamiento (RFTA) o formulario HUD-52517, este formulario debe presentarlo el propietario y la familia como parte del proceso de arrendamiento del programa de vales de elección de vivienda. Contiene información importante sobre la unidad de alquiler seleccionada por la familia. La RFTA forma parte del paquete del propietario.

Depósito de seguridad es un depósito o tarifa que el propietario exige al inquilino al comienzo del alquiler. El propietario puede quedarse con una parte o la totalidad del depósito de seguridad si, por ejemplo, el inquilino se va debiendo la renta o deja la vivienda más dañada o sucia que cuando se mudó.

Estándares de subsidio, también conocidos como **estándares de habitabilidad**, determinan el número de dormitorios aprobados en su vale para su familia según el tamaño de su familia.

Inquilino es la persona que paga un alquiler por usar u habitar una propiedad que es de otro.

Pago total del inquilino (TTP) es la cantidad mínima que usted debe aportar para el alquiler y los servicios públicos, independientemente de la unidad que seleccione.

Vale representa un contrato entre usted y HPD que especifica los derechos y responsabilidades de cada parte, incluyendo HPD, usted y el propietario.

Anexo B: Ejemplo de cálculo del alquiler

Este es un ejemplo que lo ayudará a entender cómo calcular su alquiler:

En este ejemplo, los ingresos brutos mensuales de su familia son \$940 y, después de las deducciones, los ingresos mensuales ajustados son \$900. Usted tiene un vale de una habitación. Usted es responsable del pago del gas de cocina y de la electricidad. Para determinar la cantidad de alquiler que puede pagar, debe tener en cuenta su TTP y su carga máxima de alquiler inicial:

1. Calcule su TTP:

Su TTP es el *mayor* de:

- el 30 % de los ingresos mensuales ajustados de su familia = $\$900 \times 0.30 = \mathbf{\$270}$
- el 10 % de los ingresos mensuales ajustados de su familia = $\$940 \times 0.10 = \94
- El pago mínimo de alquiler del HPD = \$0

Su pago total del inquilino (TTP) es \$270.

2. Calcule su carga máxima de alquiler inicial:

Su carga máxima de alquiler inicial = 40 % de los ingresos mensuales ajustados de su familia.

- $\$900 \times 0.40 = \360

Su carga máxima del alquiler inicial es \$360, que representa la cantidad máxima que usted puede contribuir a los costos totales de la vivienda.

Cómo determinar el alquiler que pagará después de haber seleccionado una unidad

En este ejemplo, usted ha seleccionado una unidad de un dormitorio con un alquiler convenido en contrato de \$1,000 al mes. Los servicios públicos no están incluidos en el alquiler. El subsidio actual de HPD para el tamaño de su unidad es de \$79 por mes. El estándar de pago actual de HPD para una unidad de un dormitorio es de \$1,851 por mes.

Para determinar la cantidad de alquiler que usted pagará, usted miraría el alquiler bruto y la cantidad del pago de HAP que HPD pagará al propietario para determinar el alquiler de su familia al propietario:

1. Calcule su alquiler bruto:

Su alquiler bruto es el alquiler convenido en contrato + el subsidio de servicios públicos para el tamaño de su unidad.

➤ $\$1,000 + \$97 = \$1,097$

Su alquiler bruto es \$1,097.

2. Calcule la cantidad que HPD pagará al propietario (HAP):

El HAP es el *menor* de:

➤ Alquiler bruto – su TTP = $\$1,097 - \$270 = \$827$

➤ Estándar de pago – su TTP = $\$1,851 - \$270 = \$1,581$

El pago de HAP del HPD al propietario es de \$827.

3. Calcule el alquiler de la familia al propietario:

El alquiler de la familia al propietario = alquiler convenido en contrato – HAP

➤ $\$1,000 - \$827 = \$173$

El alquiler de su familia al propietario es \$173.

<u>Alquiler al propietario (alquiler convenido en contrato) =</u>	\$1,000
<u>Subsidio por servicios públicos =</u>	\$97
<u>Alquiler bruto =</u>	\$1,097
<u>Pago de HAP de HPD =</u>	\$827
<u>Alquiler de la familia al propietario =</u>	\$173

En este ejemplo, su pago al propietario cada mes es de \$173.

Anexo C: Preguntas frecuentes de las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS)

¿Con qué frecuencia se hacen las inspecciones de las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS)?

HPD inspecciona los apartamentos subsidiados antes de su arrendamiento y, después, al menos una vez cada dos años, para garantizar el cumplimiento de los requisitos federales de las **Normas de Calidad de la Vivienda (HQS)**. Estas normas establecen una base mínima de habitabilidad y deben mantenerse para que el propietario reciba mensualmente los **pagos de asistencia a la vivienda (HAP)**. Todos los participantes de la Sección 8 están obligados a dar acceso a los inspectores de HPD para que puedan hacer la inspección. Las inspecciones también pueden ser completadas a su solicitud. Si es necesario, puede llamar al 311 para pedir una inspección.

¿Qué sucede si no dejas entrar a los inspectores a mi apartamento?

Si no permite el acceso a un apartamento completo a un inspector dos veces en un período de 12 meses, se considera un incumplimiento de la obligación del inquilino (participante) y puede resultar en la rescisión de su subsidio. Si no da acceso a una habitación específica, se considerará un **incumplimiento causado por el inquilino**. Consulte abajo lo que sucede cuando tiene un incumplimiento causado por el inquilino.

¿De qué soy responsable durante las inspecciones de las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS)?

Usted es responsable de mantener los requisitos de las **Normas de Calidad de la Vivienda (HQS)** y HPD le hará responsable de los daños o defectos que hagan que una unidad no pase la inspección. Generalmente, HPD responsabiliza a los inquilinos por los siguientes **incumplimientos de las HQS**:

- Detectores de humo que no funcionan (con baterías y sin baterías, o eléctricos y el participante paga los servicios eléctricos) o falta de detectores de humo (cuando estaba presente en la última inspección)
- No hay electricidad ni gas (el inquilino paga los servicios públicos)
- Cerraduras de cilindro doble en la puerta de salida
- Rejas ilegales en las ventanas de salida de incendios
- Escombros que bloquean el acceso a las puertas de salida o a las ventanas de la
 - escalera de incendios
- Grasa de la cocina que constituye un peligro de incendio
- Daños causados por el inquilino o un invitado del inquilino

¿Qué ocurre si mi apartamento no pasa una inspección de las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS)?

Si una unidad no pasa una inspección de las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS), se avisará a usted y al propietario de los incumplimientos específicos que se han encontrado, de si los incumplimientos son responsabilidad del propietario o del inquilino para corregirlos, y del plazo de corrección. Los **incumplimientos causados por el inquilino** se volverán a inspeccionar en un plazo de 30 días, y se enviará un aviso con una fecha de cita al inquilino y al propietario. Los **incumplimientos causados por el propietario** pueden autocertificarse como corregidos en un plazo de 30 días. HPD enviará por correo los formularios de certificación de corrección al propietario para que los complete antes de la fecha límite de las HQS. Los participantes de la Sección 8 deben dar acceso a su arrendador para hacer las reparaciones necesarias para que el apartamento pase la inspección de las HQS. Los inquilinos serán notificados cuando un propietario certifique la corrección de un elemento de incumplimiento y los inquilinos pueden comunicarse con HPD para disputar la corrección del incumplimiento.

Si un propietario no corrige los incumplimientos de las HQS dentro del período de 30 días o de cualquier prórroga aprobada por HPD, HPD DEBE reducir (suspender) los **pagos de asistencia a la vivienda (HAP)** hasta que se corrijan los incumplimientos. Si el **período de reducción de HAP** es un total de 180 días o más, se le pedirá que se mude y busque una nueva unidad que cumpla con

las HQS. El propietario no es responsable de los incumplimientos de las HQS causados por el inquilino. Si usted, el inquilino, no corrige un incumplimiento de las HQS causado por el inquilino o no da acceso a su apartamento, HPD seguirá su procedimiento de rescisión del subsidio para rescindir su participación en el programa.

¿Soy responsable de pagar la parte del alquiler de HPD durante el período de reducción?

Cuando un propietario no corrige un **incumplimiento de las HQS** dentro del plazo establecido, el HPD notificará al inquilino y al propietario que el HAP se reducirá (suspenderá) el primer día del mes siguiente al período de corrección. El aviso indica que usted, el inquilino, no es responsable de la parte del alquiler reducido que le corresponde a HPD. El arrendador no puede pedirle que pague la parte de HPD. Los inquilinos deben seguir pagando su parte del alquiler durante el período de reducción para seguir cumpliendo con sus obligaciones de la familia. Si se enfrenta a cualquier acción judicial por atrasos resultantes de la reducción, es fundamental que busque representación e informe al tribunal de que recibe el subsidio de la Sección 8.

RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR

Cuando encuentro un apartamento que quiero alquilar, ¿qué debe hacer el arrendador?

Cuando un arrendador acepta participar en el programa de la Sección 8 y alquilarle a usted, completará un Paquete del arrendador de HPD y dará acceso al apartamento y a las áreas comunes para la inspección de las HQS en la fecha programada para la inspección. Cuando se apruebe el Paquete del arrendador y se apruebe la inspección de las HQS, HPD entregará al propietario un **contrato de pago de asistencia a la vivienda (HAP)**. El contrato de HAP contiene las responsabilidades de HPD y del propietario, que incluyen, entre otras, las siguientes:

- La selección de inquilinos y el arrendamiento basado en la historia de inquilinato de la familia
- Funciones normales del arrendador durante la vigencia del contrato, por ejemplo, el mantenimiento y el cobro del alquiler
- Cobro de las cantidades que la familia debe pagar según el contrato de arrendamiento (alquiler del inquilino, depósito de seguridad, otros cargos del inquilino por daños en la unidad)
- Cumplimiento de los requisitos de igualdad de oportunidades
- El pago de los servicios públicos suministrados por el propietario
- Hacer adaptaciones razonables a las personas con discapacidades
- Avisar a HPD cuando un inquilino desocupa un apartamento
- Solicitar a HPD la aprobación de un aumento del alquiler al menos 60 días antes de que entre en vigencia el nuevo alquiler convenido en contrato propuesto

Además, los arrendadores deben revelar cualquier riesgo por exposición a la pintura a base de plomo a los posibles inquilinos antes de firmar un contrato de arrendamiento. También deben dar a todos los posibles inquilinos una copia de *Proteja a su familia contra el plomo en el hogar* u otro documento aprobado por la EPA.

¿De qué es responsable el arrendador mientras yo vivo en la unidad?

Se espera que el arrendador preste los servicios acordados en el contrato de arrendamiento y en el **contrato de HAP** firmado con HPD. El arrendador también debe darle una vivienda decente, segura e higiénica a un precio de alquiler razonable.

- Cumplir todos los requisitos en las HQS, excepto lo asignado específicamente a los inquilinos
- Hacer un mantenimiento continuo, incluyendo pintura
- Avisar a los inquilinos cada vez que se hagan actividades de reducción del riesgo de plomo
- Hacer todos los trabajos según las prácticas de trabajo seguras prescritas por HUD
- Hacer que se cumpla el contrato de arrendamiento firmado con el inquilino
- Cobrar la parte del alquiler que le corresponde al inquilino

- Cumplir los requisitos de vivienda justa e igualdad de oportunidades
- Pagar los servicios públicos, el mantenimiento y los servicios, a menos que el inquilino los pague según los términos del contrato de arrendamiento
- Cumplir todas las leyes locales

¿Puede el arrendador pedirle que pague la parte del alquiler correspondiente al HPD en cualquier momento?

No, los propietarios no pueden pedirle que pague la parte del alquiler correspondiente a HPD. Si el propietario tiene un problema con el pago de HPD, debe comunicarse con HPD al 917-286-4300.

¿Qué sucede si el propietario cambia el contrato de arrendamiento?

Usted y el arrendador deben estar de acuerdo con cualquier cambio en el contrato de arrendamiento actual. Los cambios deben ser por escrito, fechado y firmado por usted y el propietario. Entonces, el propietario debe entregarle al HPD una copia del contrato de arrendamiento actualizado. El contrato de arrendamiento actualizado se aprobará siempre que cumpla los requisitos.

Si el propietario desea cambiar la responsabilidad de los servicios públicos según el contrato de arrendamiento, se trata de una enmienda al contrato de HAP y al contrato de arrendamiento. Usted y el propietario tendrán que completar un formulario actualizado de **Solicitud de autorización del arrendamiento (RFTA)** y el contrato de arrendamiento y presentarlo al HPD. El HPD determinará el alquiler razonable para el apartamento, ajustará la asignación de servicios públicos y entregará al propietario contratos de HAP actualizados. Este cambio sólo se puede hacer en el vencimiento de un contrato de arrendamiento existente.

Anexo D: Vales para fines especiales

Los vales para fines especiales son para personas que cumplen los requisitos específicos de elegibilidad del programa, como se menciona abajo, con requisitos de programa y obligaciones familiares similares a los del programa regular de vales de elección de vivienda de la Sección 8 del HPD, con excepciones limitadas. El HPD actualmente tiene un suministro limitado de estos vales según los siguientes programas: Programa de viviendas de apoyo del Departamento de Asuntos para Veteranos, Programa convencional (Mainstream) y Programa de unificación familiar (FUP).

Programa de viviendas de apoyo del Departamento de Asuntos para Veteranos (VASH)

Los vales del Programa de viviendas de apoyo del Departamento de Asuntos para Veteranos son para veteranos con bajos ingresos elegibles y están vinculados a los servicios de apoyo y administración de casos que presta la Administración de Asuntos de Veteranos (Veterans Administration, VA) a través de los centros médicos de VA (VA medical centers, VAMC) y las clínicas con alcance en la comunidad. Los beneficiarios de los vales VASH están sujetos a los requisitos de administración de casos y a las restricciones para salir o mudarse fuera de la Ciudad de Nueva York.

Programa convencional

Los vales del programa convencional están disponibles para los grupos familiares que tienen un familiar entre 18 y 61 años de edad que tiene una discapacidad, y que no tiene casa, que vive en una institución como un hospital o un centro de atención residencial, o que corre el riesgo de quedarse sin casa o de ser institucionalizado. Cuando se entrega un vale a una familia según el programa convencional, la familia debe encontrar una unidad, alquilarla y ser admitida en el programa de la Sección 8 de HPD antes de que el familiar cumpla 62 años.

Las familias que creen que cumplen con los criterios de elegibilidad pueden comunicarse con HPD en mainstreamvouchers@hpd.nyc.gov. Tenga en cuenta que HPD tiene un número limitado de vales convencionales. Cuando se hayan entregado todos los vales a las familias que califiquen, HPD no aceptará más solicitudes.

Programa de unificación familiar (FUP)

Los vales del Programa de unificación familiar están disponibles para los grupos familiares que participan en el sistema de asistencia social infantil de la Ciudad de Nueva York. Los grupos familiares deben cumplir uno de los siguientes criterios:

Familias que corren el riesgo de que sus hijos sean colocados fuera de casa (crianza temporal) debido a la inestabilidad de la vivienda, o que corren el riesgo de no poder reunirse con sus hijos debido a su situación de vivienda.

O

Jóvenes entre 18 y 24 años que por su edad hayan salido recientemente o vayan a salir de crianza temporal. Además, los jóvenes también deben estar sin casa o en riesgo de quedarse sin casa, y encontrar una unidad, alquilarla y ser admitidos en el programa de la Sección 8 de HPD antes de cumplir 25 años. Los vales para los jóvenes están limitados a tres años.

Los grupos familiares elegibles son identificados y remitidos a HPD a través de la Administración de Servicios para Niños de la Ciudad de Nueva York (Administration for Children's Services, ACS) y el Departamento de Servicios para Personas sin Casa de la Ciudad de Nueva York (Department of Homeless Services, DHS).

ANEXO E: RECURSOS PARA LA BÚSQUEDA DE VIVIENDA

Formas para encontrar un apartamento

- *Aplicaciones y sitios web de inmobiliarias*

Cada vez hay más sitios web y aplicaciones para teléfonos inteligentes que ayudan a los neoyorquinos a encontrar un lugar para alquilar o comprar. Es aconsejable probar varias, ya que ninguna aplicación lo tiene todo. HPD no recomienda ninguna empresa en particular, pero si busca en la web o en la tienda de aplicaciones de su teléfono "NYC rentals" (alquileres NYC), por ejemplo, es probable que aparezcan muchas opciones. Los listados individuales también pueden anunciar jornadas de puertas abiertas, en las que puede inscribirse o llegar sin cita para ver un apartamento disponible.
- *Corredores*

Uno de los métodos más frecuentes para encontrar un apartamento en la Ciudad de Nueva York es recurrir a un corredor de bienes raíces. Si sabe en qué barrio quiere vivir, lo mejor es encontrar un corredor basado allí. Muchos corredores también tienen sitios web donde se pueden ver los apartamentos disponibles, a veces incluso con fotos y descripciones detalladas. Sin embargo, los corredores suelen cobrar una comisión del 12 a 15 % del alquiler anualizado (alquiler mensual x 12).
- *De boca en boca*

Hay buenas noticias para los que prefieren no pagar los elevados honorarios de los corredores: un número considerable de neoyorquinos encuentra sus unidades de boca en boca, sobre todo de amigos, familiares y compañeros de trabajo. Si busca un apartamento, asegúrese de que todos sus conocidos sepan que está buscando.
- *Anuncios clasificados*

Los anuncios clasificados de las publicaciones en papel o en línea suelen tener listados de apartamentos.
- *Haciendo un recorrido a pie*

Un pequeño pero notable porcentaje de personas que se mudan encuentran su apartamento cuando simplemente ven un cartel de "For Rent" (Se alquila). Puede valer la pena caminar por el barrio en el que quiere vivir y echar un vistazo.
- *Encontrar un apartamento vacío en el mismo edificio*

Otras personas que se mudan encuentran sus apartamentos en el mismo edificio en el que ya viven. Sea proactivo y hable con los vecinos, los porteros, los encargados, los propietarios o la empresa de administración para ver si hay otro apartamento disponible en el mismo edificio.
- *Grupos de la comunidad*

Ocasionalmente, puede encontrar vivienda a través de las oficinas del gobierno local o de los grupos de la comunidad que mantienen información de los avisos de vivienda del barrio.

Lista de verificación para un nuevo apartamento

- *Prepárese*

Si encuentra un buen apartamento en el mercado privado, prepárese para evitar a los posibles competidores: compruebe su propia historia crediticia y lleve consigo un informe actual de la agencia de crédito; si es posible, pida a su anterior propietario que le escriba una carta de referencia favorable; y también pregunte a su empleador, a sus compañeros de trabajo y a sus amigos si puede usarlos como referencias de carácter (lleve una lista con nombres y teléfonos).

- *Honorarios y depósitos*
Averigüe exactamente cuánto se espera que pague por adelantado para alquilar el apartamento. Nota: los honorarios por verificación de crédito y antecedentes no pueden ser más de \$20; los depósitos de seguridad no pueden ser más que un mes de alquiler; las comisiones a los conserjes o porteros, frecuentemente llamados “dinero de llave”, son ilegales.

Información del barrio

General

- <https://streeteasy.com/neighborhoods/>
- <https://www.nakedapartments.com/nyc/neighborhoods>

Seguridad

- <https://maps.nyc.gov/crime/>

Escuelas

- <https://www.schools.nyc.gov/find-a-school>
- <https://www.schools.nyc.gov/about-us/reports/school-quality>
- <https://insideschools.org/>
- <https://www.advocatesforchildren.org>

Parques

- <https://www.nycgovparks.org/parks> (puede buscar por código postal)
- <http://www.ny4p.org/>

Informes por dirección

- <https://www.addressreport.com/>
- <https://www1.nyc.gov/nyc-resources/service/1279/building-violation-status>
- <http://bedbugregistry.com/metro/nyc/>

Asistencia de emergencia de la Administración de Recursos Humanos (HRA)

La HRA de la Ciudad de Nueva York dispone de fondos limitados para ayudar a sufragar los gastos de mudanza, los vales de depósito de seguridad, los honorarios de los corredores y el almacenamiento temporal de muebles y objetos personales. Para obtener más información y conocer la elegibilidad:

- Visite: <https://www1.nyc.gov/site/hra/help/cash-assistance.page>
- Llame a: la línea directa de la HRA al (718) 557-1399.

Ready to Rent

Ready to Rent ayuda a los neoyorquinos a prepararse para pedir una vivienda asequible dándoles asesoramiento financiero individualizado gratis y ayuda con las solicitudes de vivienda asequible. Reúnase con un asesor financiero profesional que puede ayudarlo a verificar su crédito, calcular sus ingresos para las solicitudes de vivienda y ahorrar para los gastos de mudanza.

- Para obtener más información: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/renters/ready-to-rent.page>

Centros de capacitación financiera

Los Centros de capacitación financiera de la Ciudad de Nueva York dan orientación financiera gratis, profesional y personalizada para ayudarlo a alcanzar sus metas. Trabaje con un consejero para reducir la deuda, entender los derechos y la responsabilidad de los préstamos estudiantiles, fortalecer la puntuación de crédito, aumentar los ahorros, equilibrar un presupuesto, abrir una cuenta bancaria y más.

- Visite <https://www1.nyc.gov/site/dca/consumers/get-free-financial-counseling.page>
- Llame al (212) 487-4583 para programar una cita financiera en su casa o trabajo

Ley de Discriminación por la Fuente de Ingresos (SOI)

La discriminación por la fuente de ingresos se produce cuando un corredor o arrendador desanima o se niega a alquilarle un apartamento porque usted recibe ayuda del gobierno para pagar el alquiler. La Ley de Discriminación por la Fuente de Ingresos (SOI) lo protege durante su búsqueda de apartamento.

Un arrendador no puede negarse a alquilarle un apartamento y un corredor no puede negarse a trabajar con usted porque esté pagando su alquiler con la ayuda del gobierno de la Sección 8. Esta ley hace que sea ilegal que los corredores o los propietarios usen su asistencia gubernamental como razón para negarse.

Tenga cuidado con los corredores y arrendadores que:

- No dan una solicitud o insisten en tasas de solicitud más altas que las anunciadas
- Insisten en un depósito de seguridad en efectivo o en que otra persona garantice el alquiler además del vale de seguridad
- No le muestran ningún apartamento o no le muestran todas las unidades disponibles
- Insisten en unos ingresos mínimos o en una prueba de empleo si el vale cubre la cantidad total del alquiler
- Insisten en una determinada puntuación de crédito cuando el vale cubre la cantidad total del alquiler
- Exigen dinero en efectivo o una comprobación de crédito para ver o reservar el apartamento.

Si es víctima de la discriminación por la fuente de ingresos, puede obtener ayuda. Denúncielo a la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York llamando al 311 y preguntando por "Human Rights" (Derechos Humanos), o use su [Formulario para denunciar la discriminación](https://www1.nyc.gov/site/cchr/about/report-discrimination.page) en su sitio web <https://www1.nyc.gov/site/cchr/about/report-discrimination.page>.

SEPA SUS DERECHOS LEGALES COMO BENEFICIARIO DE ASISTENCIA PARA VIVIENDA

Por ley, usted está protegido contra la discriminación en la vivienda.

La Ley de Derechos Humanos del Estado de Nueva York establece que es ilegal discriminar en vivienda basado en su fuente de ingresos. Esto incluye todas las formas de asistencia para vivienda (como vales de la Sección 8, vales HUD VASH, FHEPS de la ciudad de Nueva York y otros) y todas las demás fuentes legales de ingresos, incluyendo: asistencia pública federal, estatal o local, beneficios del seguro social, pensión alimenticia, manutención infantil o manutención conyugal, subsidios de crianza temporal o cualquier otra forma de ingreso legal.

Los proveedores de vivienda a los que se aplica la Ley de Derechos Humanos incluyen propietarios, administradores de propiedades, profesionales de bienes raíces como corredores, inquilinos que buscan subalquilar y cualquier persona que trabaje en su nombre.

Los proveedores de vivienda no pueden negarse a alquilarle porque recibe asistencia para vivienda. Tampoco se les permite cobrarle un alquiler más alto, ofrecerle peores términos en un contrato de alquiler, ni negarle el acceso a instalaciones o servicios que reciben otros inquilinos. Los proveedores de vivienda no pueden hacer ninguna declaración ni anuncio que indique que los beneficiarios de asistencia para vivienda no califican para la vivienda. Por ejemplo, un proveedor de vivienda no puede decir que no acepta vales de vivienda o que no participa en un programa como la Sección 8.

Es legal que los proveedores de vivienda pregunten sobre los ingresos y la fuente de esos ingresos y que exijan documentación, pero solo para determinar la capacidad de una persona para pagar el alojamiento o la elegibilidad para cierto programa. Un proveedor de vivienda debe aceptar todas las fuentes legales de ingresos por igual. Es ilegal utilizar cualquier forma de selección de solicitantes que tenga la intención o el resultado de excluir a los que reciben asistencia para vivienda.



Si cree que fue discriminado por un proveedor de vivienda por su fuente legal de ingresos, puede presentar una queja ante la División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York.

Cómo presentar una queja

Las quejas se deben presentar ante la División en el plazo de un año desde el presunto acto discriminatorio o ante un tribunal en un plazo de tres años desde el presunto acto discriminatorio. Para presentar una queja, descargue un formulario de queja desde www.dhr.ny.gov. Para obtener más información o asistencia para presentar una queja, comuníquese con una de las oficinas de la División o llame a la LÍNEA DIRECTA gratis de la División al 1 (888) 392-3644. Su queja la investigará la División, y si la División encuentra causa probable para creer que ha ocurrido una discriminación, su caso será enviado a una audiencia pública, o el caso puede proceder en un tribunal estatal. No se cobra por estos servicios. Las compensaciones en casos exitosos pueden incluir una orden de cesar y abstenerse, la provisión del alojamiento negado y compensación monetaria por el daño que sufrió. Puede obtener un formulario de queja en el sitio web, o se le puede enviar uno por correo o por email. También puede llamar o enviar un correo electrónico a una oficina regional de la División. Las oficinas regionales se mencionan en el sitio web.

