



Guía para Propietarios del Programa de Vales de Elección de Vivienda

4800 N. Broadway, Boulder, CO 80304 | p: 720-564-4630 | f: 303-302-1658 | www.boulderhousing.org

Esta guía está diseñada para proporcionar a los propietarios y administradores de propiedades información general para participar en el Programa de Vales de Elección de Vivienda (anteriormente conocido como Sección 8).

Visión General

El Programa de Vales de Elección de Vivienda está diseñado para ayudar a las familias de bajos ingresos a alquilar viviendas seguras y decentes en el mercado privado. El programa hace pagos mensuales directos al propietario en nombre de la familia para cubrir el alquiler. El propietario y el administrador se denominarán arrendador. El arrendador firmará un Contrato de Pagos de Asistencia de Vivienda (HAP por sus siglas en inglés) con Boulder Housing Partners (la agencia de vivienda) además de un contrato de arrendamiento de un año con el residente. La contribución del alquiler de la familia se basa en los ingresos del hogar y el tamaño de la familia y es aproximadamente del 30 al 40% de sus ingresos. De acuerdo con las regulaciones federales, los montos de alquiler de la agencia de vivienda y de los residentes cambian a medida que cambia la composición de la familia del residente o los ingresos. Estos cambios entran en vigencia después de que BHP notifique por escrito a ambas partes. Este programa está bien establecido y opera en todo el país. Ofrece una solución a las viviendas propiedad del gobierno y permite a los residentes la libertad de elegir una vivienda. El programa está diseñado para beneficiar tanto a los propietarios como a los residentes.

Beneficios del Programa de Vales de Elección de Vivienda

Beneficios al Propietario:

Continúa aplicando su propio proceso de evaluación de acuerdo con los criterios de evaluación de su residente. Los pagos de asistencia para la vivienda se le hacen directamente a usted. El residente también le paga su parte directamente a usted. Puede solicitar aumentos anuales de alquiler, proporcionando un aviso por escrito de 60 días a BHP. Tiene la oportunidad de ayudar a personas mayores, personas con discapacidades y familias con ingresos bajos a moderados.

Beneficios a la Comunidad:

Reduce la necesidad de construcción de viviendas financiadas con fondos públicos. La forma menos costosa de proporcionar viviendas asequibles mediante la integración de viviendas asequibles en el mercado privado. La familia tendrá más ingresos disponibles.

Beneficios a los Inquilinos:

Las familias pueden mantener su privacidad mientras reciben asistencia pública. Las familias pagan entre el 30 y el 40% de sus ingresos mensuales para el alquiler, lo que les permite pagar los gastos escolares y/o la atención médica. Las familias pueden vivir en cualquier parte de la comunidad.

Operación del Programa

1. Aplicación

Una "familia" se aplica a la agencia de vivienda para inscribirse en el programa. "Familia" también incluye a las personas mayores (62 años o más) y las personas con discapacidades.

2. Certificación

En el momento en que la familia recibe el vale de elección de vivienda, la agencia de vivienda ha calificado a la familia según la composición de la familia y los ingresos. La inspección de residentes es responsabilidad del propietario.

3. Límites de Alquiler del Programa

BHP determinará que el alquiler es razonable comparando el alquiler con otras unidades de alquiler no asistidas en el área.

4. Referencia para Residentes

BHP, al brindar asistencia para la vivienda, de ninguna manera garantiza la idoneidad de una familia como residente. BHP le proporcionará al arrendador la dirección actual y la última conocida del posible residente, junto con el contacto del arrendador. **Es responsabilidad del arrendador evaluar y aprobar a un posible residente.**



Hearing Assistance
1-800-659-3656

Operación del Programa, continuado

5. Depósito de Seguridad

El residente es responsable del depósito de seguridad total. Es responsabilidad del arrendador cobrarlo. Se espera que las familias obtengan los fondos para pagar los depósitos de seguridad y gastos comunes, si es necesario, de sus propios recursos y/o de otras fuentes públicas o privadas.

Si la familia desocupa la unidad, el propietario, sujeto a las leyes estatales y locales, puede utilizar el depósito como reembolso por cualquier alquiler adeudado y daños y perjuicios según los términos del contrato de arrendamiento. Si una familia desocupa la unidad sin pagar alquiler u otro monto bajo el contrato de arrendamiento, o si dicho monto es menor que el monto del depósito de seguridad, el propietario reembolsará el monto total o el saldo no utilizado del depósito de seguridad, según sea el caso. Ser, a la familia. Si el residente daña la unidad más allá del desgaste normal, el residente es responsable de este gasto.

6. Inspección

Sala:	Una ventana, dos enchufes eléctricos o un enchufe y un artefacto de iluminación permanente.
Cocina:	Agua corriente fría y caliente, estufa y refrigerador, espacio adecuado para preparación y almacenamiento de alimentos, lámpara y tomacorriente.
Cuarto de baño:	Ventana o ventilación, inodoro, lavabo y bañera o ducha.
Cuarto:	Ventana, dos enchufes eléctricos o un enchufe y una lámpara permanente.
Exterior:	Bases sólidas, escaleras, porches y barandas en escaleras (por dentro y por fuera).
Calefacción y fontanería:	Ventilación adecuada para calefacción y refrigeración, válvula de alivio de presión en calentadores de agua, conexiones adecuadas de plomería y alcantarillado, válvula de cierre en la unidad de calefacción.
Salud general:	Los detectores de humo en cada nivel, todas las puertas y ventanas exteriores deben tener cerradura y estar libres de roturas, las escaleras y los pasillos deben estar libres de peligros, sin pintura descascarada o agrietada, o infestación de plagas.

7. Contrato de Pago de Asistencia para la Vivienda y Contrato de Arrendamiento

El Contrato de Pago de Asistencia para la Vivienda (HAP) es un acuerdo legal entre el propietario y la agencia de vivienda. Describe los derechos y responsabilidades del propietario como participante en el Programa de Vales de Elección de Vivienda. El contrato vencerá el último día del plazo del contrato de arrendamiento. El residente y el arrendador deben firmar el contrato de arrendamiento. El arrendador no puede hacer ningún cambio en los términos del contrato de arrendamiento durante los primeros 12 meses, incluido, entre otros, el aumento del alquiler. El contrato de arrendamiento será por un plazo de un año. Después de ese año, si el propietario o el residente no toman ninguna medida para renovar el contrato de arrendamiento, el contrato continuará mes a mes. Durante el primer año del contrato de arrendamiento, el contrato de arrendamiento debe rescindirse por acción. La acción puede ser un desalojo por parte del arrendador por violaciones graves y/o repetidas de los términos del contrato de arrendamiento, o por falta de pago del alquiler por parte del residente.

8. Disputas entre Residentes y Propietarios

A pesar de las mejores intenciones, pueden surgir problemas entre los residentes y los propietarios. Como arrendador, usted es responsable de la administración de la propiedad de su unidad. El equipo de Vales de Elección de Vivienda intentará ayudar si nos mantienen informados, pero no somos administradores de propiedades. Estamos aquí para ayudar a garantizar el programa y, por lo tanto, el cumplimiento del contrato de arrendamiento.

Si el residente viola el contrato de arrendamiento, el propietario debe seguir los mismos procedimientos que con otros residentes. La notificación de desalojo se debe informar a la agencia de vivienda al mismo tiempo que se notifica al residente. El arrendador puede proceder con el desalojo de acuerdo con la ley del estado de Colorado.

9. Ajustes de Alquiler

Los propietarios de unidades bajo un contrato HAP pueden aumentar el alquiler después de los primeros 12 meses del contrato de arrendamiento proporcionando a la agencia de vivienda y al residente un aviso por escrito de 60 días. La agencia de vivienda hará una prueba de mercado para asegurarse de que el alquiler sea razonable y que la unidad asistida no esté alquilando más de unidades similares sin asistencia.

10. Servicio de Referencia para Unidades Vacantes

La agencia de vivienda ayudará a los propietarios dándoles a los residentes potenciales una lista de las unidades de alquiler que están disponibles actualmente. El propietario no pierde la oportunidad de evaluar a los posibles residentes siempre que no discrimine entre los posibles residentes por motivos de raza, color, religión, sexo, nacionalidad o estado familiar. Si tiene preguntas, comuníquese con Boulder Housing Partners al (720) 564-4630.