

Programa de Vales de Selección de Viviendas de Miami-Dade

MANUAL DE REFERENCIA
Para propietarios y administradores inmobiliarios



Programa de Vales de Selección de Viviendas
Contratista, Florida Quadel
P.O. Box 521750
Miami, FL 33152-1750

I. Bienvenidos	
•El éxito del programa empieza con usted.....	Página 3
•Cómo ser un arrendatario participante del programa de vales de selección de vivienda.....	Página 3
•Conozca la ley sobre el propietario.....	Página 4
•Profesionalice los procesos de administración inmobiliaria.....	Página 4
•Familiarícese con las reglas y regulaciones del programa HCV.....	Página 4
II. Relaciones legales, derechos y responsabilidades	
•Ética: la responsabilidad de todos.....	Página 5
•Resumen de derechos y responsabilidades.....	Página 6
III. Información general del proceso de entrega de vales	
•El vale de selección de viviendas.....	Página 7
•Cómo se seleccionan las familias.....	Página 7
•El candidato recibe el vale.....	Página 7
•Declaración de Conformidad.....	Página 7
•Solicitud de aprobación del arrendatario (RFTA) e inspección de calidad de la vivienda.....	Página 7
•Pago de Asistencia con la Vivienda (HAP) y porción que corresponde al arrendatario.....	Página 8
•La familia se muda.....	Página 8
•Recertificación anual.....	Página 8
•Cambio de vivienda.....	Página 8
IV. Acuerdo de pago de asistencia con la vivienda	
•Contrato HAP.....	Página 9
•Apéndice Contrato/Ocupación.....	Página 9
V. Cómo se calcula las cifras en el programa de vales	
•Pago de Asistencia con la Vivienda (HAP).....	Página 10
•Renta al propietario.....	Página 10
•Qué determina una renta razonable.....	Página 10
•Cómo se calcula la porción de la renta que corresponde al arrendatario.....	Página 10
•Depósito de seguridad.....	Página 11
•Norma para el pago.....	Página 11
•Pago complementario para servicios.....	Página 12
•Cómo solicitar un aumento en la renta.....	Página 12
VI. Información importante para el propietario	
•Lineamientos para casos de inquilinos heredados.....	Página 13
•Cambio de propietario.....	Página 13
•Cómo obtener información sobre el programa.....	Página 13
•Para pedir ayuda en relación a la inspección.....	Página 13
•Valiosas fuentes de información para el propietario.....	Página 13
VII. Información general de los Estándares de Calidad de la Vivienda	
•Requerimientos básicos de funcionamiento.....	Página 14
•Requisitos HQS específicos.....	Página 14
•Inspecciones.....	Página 16
•Resultados de la inspección y consecuencias.....	Página 18
•Requisitos para cumplir con los HQS respecto a la pintura con base de plomo.....	Página 18
VIII. Qué hacer cuando las cosas salen mal	
•Cancelación del contrato HAP.....	Página 21
•Requisitos de residencia del inquilino.....	Página 21
•El programa MDHCV cancela el contrato con el arrendatario.....	Página 21
•Cómo llevar a cabo los desalojos.....	Página 22
•Retenciones.....	Página 23
•El programa HCV da de baja al propietario del programa.....	Página 24
IX. Glosario de términos.....	Página 25

El éxito del programa comienza con usted.

El Programa de Vales de Selección de Viviendas de Miami-Dade (MDHCV) es un programa de asistencia con el costo de la renta en la vivienda, subsidiado con fondos federales, y antiguamente conocido como Plan 8. A través del Programa HCV, las familias de bajos recursos pueden rentar viviendas seguras, decentes e higiénicas disponibles en el mercado privado y los propietarios pueden beneficiarse económicamente al recibir toda o una parte de la renta.

Los propietarios o administradores inmobiliarios que arriendan a que participan en el programa de vales mantienen todos sus tradicionales derechos y responsabilidades. Las familias participantes en el programa de vales son un inquilino como cualquier otro que rente su propiedad. Teniendo esto en cuenta, existen algunos pasos específicos que usted puede dar como propietario para aumentar las posibilidades de éxito con el programa de vales que discutiremos en este manual.

Cómo ser un arrendatario participante del programa de vales de selección de vivienda.

Este manual está diseñado para ayudar a los dueños de viviendas a ser exitosos propietarios HCV y a ofrecer valiosa información para que la experiencia de ser un propietario HCV sea excepcional. Una vez que los dueños de viviendas comprenden las reglas del Programa HCV, así como los derechos y obligaciones que adquieren con dicho programa, existen ocho (8) sencillos pasos necesarios para convertirse en un propietario del Programa de Vales de Selección de Viviendas, mismos que se discutirá en este manual.

Paso 1: Hacerle publicidad a la unidad.

Paso 2: Chequear a los posibles inquilinos.

Paso 3: Seleccionar al inquilino.

Paso 4: Llenar la solicitud de aprobación del arrendatario (RFTA).

Paso 5: Alistar la unidad para la Inspección HQS.

Paso 6: Cumplir con las formalidades del arriendo propietario/arrendatario, contrato HAP y otros documentos requeridos.

Paso 7: Firmar el acuerdo de depósito directo para los pagos HAP (opcional)

Paso 8: Esperar los pagos mensuales HAP.



Ley del arrendador/arrendatario.

Comprender claramente la ley arrendador/arrendatario resulta muy importante para cualquiera que rente propiedades residenciales. Los dueños deben ajustarse a una serie de leyes federales, estatales y locales que lo regulan todo, desde los intereses de los depósitos hasta los procesos de desalojo. Los dueños de viviendas pueden adquirir valiosos conocimientos sobre asuntos pertinentes al arrendatario/arrendador de la siguiente manera:

- Revisar los Estatutos de la Florida y Códigos Administrativos relevantes, así como las ordenanzas locales de las ciudades y poblados que estén bajo la jurisdicción del Condado de Miami-Dade.
- Tomar cursos sobre administración inmobiliaria y otros cursos para adultos que ofrecen las universidades.
- Familiarizarse con las leyes referentes a vivienda justa y clases protegidas.

Profesionalice los procesos de administración inmobiliaria.

Hacer más profesionales las operaciones de renta de una propiedad tiene como resultado un mayor porcentaje de inquilinos que obedecen las reglas y las regulaciones, que pagan la renta a tiempo y que permanecen en la unidad por más tiempo. A continuación encontrará consejos que le ayudarán a profesionalizar los procesos de administración inmobiliaria:

- Establezca la política de arrendamiento por escrito.
- Desarrolle una política de chequeo de acuerdo con las leyes de vivienda justa.
- Ofrezca información a todos los arrendatarios acerca de la propiedad y de las políticas de arrendamiento.
- Desarrolle y lleve a cabo un calendario de inspecciones y trabajos de mantenimiento regulares.
- Mantenga un registro ordenado de todas las transacciones; desde los depósitos hasta los chequeos de arrendatarios y desalojos.

Familiarícese con las reglas y las regulaciones del Programa HCV.

- Lea cuidadosamente y comprenda el contrato de Pago de Asistencia para la Vivienda (HAP). Este contrato regula tu participación como propietario.
- Lea toda la correspondencia enviada por el MDPHA.
- Utilice este manual como una referencia para políticas y procedimientos.
- Actualícese en cuanto a las reglas y regulaciones del programa visitando los sitios de Internet de la Agencia de Vivienda Pública de Miami-Dade del gobierno de Miami-Dade (www.miamidade.gov/housing), y el sitio del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) (www.hud.gov).
- Asista regularmente a los talleres para propietarios auspiciados por el Programa MDHCV.

Al dar estos pasos, los arrendatarios pueden ayudar a que el Programa MDHCV sea parte integral de la estrategia para el éxito de la administración inmobiliaria.



Ética: la responsabilidad de todos.

Sabiendo que la confianza pública puede ponerse en peligro incluso con la sola apariencia de lo impropio, el Programa MDHVC ha establecido una Política de Ética que prohíbe a los empleados del Programa MDHVC utilizar o aparentar utilizar su posición dentro del programa en su propio beneficio. Algunos ejemplos de acciones prohibidas para los empleados, consideradas violaciones a la ética, incluyen pero no se limitan a:

- Aceptar regalos de cualquier valor en cualquier momento.
- Cobrar a la familia por expedir un vale o llevar a cabo cualquier otro servicio.
- Aprobar la inspección de una unidad que no cumple con los HQS o aprobar indebidamente cualquier otra transacción del programa a cambio de regalos, pagos o favores.
- Recibir productos gratuitos o a precio reducido de parte de cualquier contratista que tenga relaciones de negocio con el Programa MDHVC.
- Tener un interés por el control de una propiedad subsidiada por el Programa de Vales de Selección de Viviendas de Miami-Dade.

Es importante que los propietarios y los administradores estén al tanto de las políticas y se adhieran a los lineamientos.

- No ofrezcan ni envíen regalos o favores de ningún tipo o cualquier valor a los empleados del Programa MDHVC. Esto incluye comida o bebida. Los empleados del Programa MDHVC tienen prohibido aceptarlos. Si quiere dar las gracias a un empleado por un trabajo bien hecho, se le agradece enormemente que envíe una nota al Director del Programa.
- Ninguno de los servicios del Programa MDHVC requieren de algún pago o cuota. No ofrezca un pago a ningún empleado o a nadie más por cualquiera de los servicios. Esto incluye propinas.
- No establezca ningún contrato para construcción con empleados del Programa MDHVC, ni de cualquier otro servicio, sin importar dónde o cuándo se presten.

Si algún empleado del Programa MDHVC le pide dinero, regalos o favores de cualquier tipo por llevar a cabo los servicios del programa o le sugiere ofrecerle servicios de cualquier índole fuera del horario normal de trabajo usted no está obligado. Reporte este asunto inmediatamente llamando al teléfono (305) 471-5555. Todas las llamadas serán respondidas de inmediato y serán confidenciales.

Es bueno saber

Qué hacer ante actividades delictivas

reportcrimeMDPHA@miamidade.gov es un correo electrónico para reportar estrictamente actividades fraudulentas relacionadas con violación de las reglas del programa de vales. Las actividades delictivas referentes a violencia o drogas por parte de los propietarios o las familias participantes del programa de vales deberán ser reportadas al Programa MDHVC así como directamente a departamento local de policía.

Resumen de derechos y responsabilidades		
Familia	MDHCV	Propietarios
<ul style="list-style-type: none"> • Vivir en una unidad segura, decente e higiénica. • Pagar la renta a tiempo. • Pagar cualquier servicio que no esté cubierto por el propietario. • Proveer y mantener los equipos eléctricos que el propietario no haya proporcionado. • Permitir a los empleados del Programa MDHCV hacer inspecciones. • Permitir al propietario hacer reparaciones. • Cuidar la unidad. • Ser responsable por los daños causados a la unidad o al edificio que vayan más allá del deterioro natural. • Atenerse a los términos del arrendamiento. • Acatar lo establecido en la Declaración de Conformidad. • Informar inmediatamente al Programa MDHCV sobre cambios en relación a los ingresos y a la composición familiar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Administrar el programa con integridad fiscal y de acuerdo con las reglas y regulaciones del programa. • Brindar a las familias y a los propietarios un servicio rápido y profesional. • Determinar la elegibilidad de la familia a partir de la participación del programa de vales. • Aprobar rentas a partir de lineamientos razonables. • Expedir HAP regularmente. • Llevar a cabo todas las inspecciones requeridas por HUD. • Determinar anualmente la elegibilidad de la familia. • Asegurarse de que los propietarios y las familias cumplan con las reglas del programa. • Cancelar la ayuda a familias que violen las reglas del programa. • Retener el pago HAP a los propietarios que violen las reglas del programa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hacer un chequeo de antecedentes a las familias para determinar su idoneidad como inquilinos. • Pedir un depósito de seguridad. • Cobrar a la familia la porción de renta que les corresponde. • Colaborar con MDHCV en todos los asuntos relacionados con las inspecciones. • Mantener las unidades de acuerdo a los lineamientos del HQS. • Hacer cumplir los términos del contrato de arrendamiento. • Acatar las leyes de vivienda justa y de arrendador/arrendatario. • Acatar los términos del contrato HAP. • Desalojar a través de la corte a los inquilinos que violen el contrato de arrendamiento. • Notificar al Programa MDHCV cualquier cambio de propietario. • Mantenerse al corriente con los códigos locales para edificios, impuestos y cuotas.

El vale de selección de vivienda.

El vale de selección de vivienda es un documento escrito que establece el acuerdo entre MDHCV y la familia, y describe los derechos y responsabilidades de cada uno. El vale certifica que la familia es elegible y que el Programa MDHCV pagará una porción de la renta y de otros servicios tales como luz y agua, según lo requiere el Programa de Vales de Selección de Vivienda.

Cómo se seleccionan las familias.

De acuerdo con la ley, las autoridades de la Agencia de la Vivienda Pública de Miami-Dade deben mantener una lista de espera de familias interesadas en recibir subsidio para la renta a través de Programa de Vales de Selección de Viviendas de Miami-Dade. Cuando las autoridades de la Agencia de la Vivienda Pública de Miami-Dade tienen un vale disponible, se contacta al candidato que está en el tope de la lista de espera. Se hace una verificación de la información sobre la composición familiar y sobre los ingresos. Además, se lleva a cabo un chequeo de antecedentes penales de todos los miembros de la familia mayores de 18 años. Si el candidato es elegible según los lineamientos del programa, se le otorgará el vale y podrá comenzar a buscar viviendas disponibles.

El candidato recibe un vale.

El “candidato” es un individuo que ha llegado al tope de la lista de espera, ha sido llamado, y nunca ha arrendado una vivienda a través del programa. El vale se expide al candidato, quien tiene 60 días para encontrar una vivienda. Si al término de los 60 días el candidato no ha encontrado una vivienda, el vale caducará, a menos que se solicite una extensión. Es posible hacer una extensión de hasta 60 días para dar a los candidatos más tiempo para buscar una vivienda. Si la familia no encuentra una vivienda dentro del máximo tiempo asignado (120 días), el vale caducará y el candidato será eliminado del programa. Los candidatos podrán volver a presentar una solicitud para participar en el Programa MDHCV si dicho programa está aceptando nuevas solicitudes.

Declaración de Conformidad.

Los candidatos que desean participar en el programa tienen que firmar una Declaración de Conformidad con el Programa MDHCV. Al hacerlo, el candidato se compromete a acatar las reglas de dicho programa, tales como permitir inspecciones a la vivienda y revisiones anuales de sus ingresos. El Programa de Vales de Selección de Viviendas de Miami-Dade puede cancelar la ayuda a cualquier familia que viole la Declaración de Conformidad.

Solicitud para aprobación del arrendatario (RFTA) e inspección de calidad de la vivienda.

Después de encontrar un inquilino adecuado, los propietarios deben llenar y enviar un documento llamado Paquete de Solicitud de Aprobación de Arriendo (RFTA) para comenzar el proceso de arriendo. Al entregar el paquete RFTA, comienza el proceso de inspección. Si la unidad pasa la inspección, un especialista del Programa MDHCV revisará la cantidad por concepto de renta solicitada por el propietario para asegurar que sea afín a rentas en unidades similares en el mismo barrio.



Pago de Asistencia con la Vivienda (HAP) y porción de renta que corresponde al inquilino.

Si el propietario está de acuerdo con la renta que el programa puede pagar, el propietario y el Programa MDHCV firman un contrato de Pago de Asistencia con la Vivienda (HAP) y un Apéndice Contrato/Ocupación. El inquilino y el propietario firman un contrato de arrendamiento. El inquilino es responsable de pagar una porción de la renta, 30% de sus ingresos, de acuerdo con los términos estipulados en el contrato de arrendamiento y el Apéndice de Ocupación. El Pago de Asistencia con la Vivienda es la diferencia entre la renta requerida por el propietario y la porción que le corresponde a la familia. Esta diferencia es responsabilidad del Programa MDHCV.

La familia se muda.

Después que se han firmado el contrato HAP y el contrato de arrendamiento, el inquilino está listo para mudarse a la vivienda. El término inicial del arrendamiento debe ser, al menos, de un año.

Recertificación anual.

Existen ciertas actividades que deben llevarse a cabo mientras la familia participe en el Programa de Vales de Selección de Viviendas de Miami-Dade, tales como la recertificación anual. La porción que corresponde al inquilino está calculada a partir de sus ingresos totales, lo cual se revisa anualmente para asegurar que el inquilino: 1) todavía es elegible para el programa, y 2) paga la cantidad correcta por concepto de renta. Aproximadamente 120 días antes del cumplirse el año del primer arrendamiento del inquilino, el Programa MDHCV comenzará el proceso de recertificación. Es necesario que el inquilino facilite a los empleados del Programa MDHCV información actualizada acerca de la composición familiar y sus ingresos. El Programa MDHCV enviará por escrito una notificación con los cambios relativos a la porción de renta que corresponde al inquilino o a otras situaciones de la familia.

Cambio de vivienda.

Los participantes del programa que deseen cambiar de vivienda y sean elegibles para ello deben presentar al Programa MDHCV el formulario llamado Formulario de Intención de Cambio de Vivienda. Tanto los propietarios como los participantes deben llenar el formulario.

Una vez hecho lo anterior, el Programa MDHCV expide al inquilino un nuevo vale y una serie de documentos llamados "Cambio de Vivienda". El inquilino puede permanecer en la antigua vivienda (si la vivienda cumple con los requisitos HQS) mientras busca otra vivienda o hasta la fecha especificada en la nota escrita. Los propietarios tienen el derecho de negarse a firmar si el cambio de vivienda viola el contrato de arrendamiento o si el inquilino no presenta una notificación adecuada. Cuando esto ocurre, el Programa MDHCV contactará al propietario de la vivienda para confirmar la negativa del propietario a firmar el formulario llamado Cambio de Vivienda. No responder puede significar que el especialista de la vivienda apruebe la solicitud de cambio del inquilino.

Contrato HAP.

La relación legal entre el Programa MDHCV y el propietario se expresa en un contrato de Pago de Asistencia con la Vivienda también llamado contrato HAP. Dicho contrato, “contiene el acuerdo completo entre el propietario y el administrador del programa”, en este caso, el Programa MDHVC. Por lo tanto, el paso más importante que debe dar es leer y comprender el contrato HAP antes de firmarlo.

Al firmar el contrato HAP, los propietarios están de acuerdo con las siguientes estipulaciones:

- Mantener la unidad en conformidad con los lineamientos HQS en todo momento.
- Cooperar durante el proceso de inspección.
- No desalojar a los inquilinos si el Programa MDHCV no paga el subsidio.
- Regirse por las leyes de vivienda justa e igualdad de oportunidades.
- Proveer al Programa MDHCV, al HUD y al Contralor General de Estados Unidos acceso a los récords del propietario y a las cuentas relacionadas con este programa.

Apéndice Contrato/Ocupación.

La relación entre el propietario y el inquilino se expresa en un apéndice. Los propietarios y los inquilinos deben estar de acuerdo con las cláusulas referentes al programa y que están contenidas en el Apéndice de Ocupación de HUD, también llamado Parte C del contrato HAP. El propietario puede actualizar el contrato de arrendamiento para incorporar todas las cláusulas o, simplemente, adjuntarlas al Apéndice de Ocupación de HUD. Si existen inconsistencias entre el contrato de arrendamiento del propietario y el Apéndice de Ocupación, el segundo se impondrá sobre el primero.

Muestras de los documentos del programa de vales está disponible en el website de la Agencia de Vivienda Pública de Miami-Dade en www.miamidade.gov/housing/.

Es bueno saber

Cuándo firmar un contrato HAP o un Apéndice del Contrato de HAP

Los propietarios están **OBLIGADOS** a firmar un contrato HAP:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Cuando arriendan una unidad a un inquilino que posee un vale. • Cuando hay cambios en los términos del contrato de arrendamiento, por ejemplo, cambios referentes a la responsabilidad por el pago de servicios tales como el agua y la luz. | <ul style="list-style-type: none"> • Cuando la familia se muda a otra unidad dentro del mismo edificio o complejo de viviendas. • Anualmente, cuando renuevan el contrato de arrendamiento del inquilino. • Cada vez que hay un cambio de propietario. |
|---|---|

Pago de Asistencia con la Vivienda (HAP).

El HAP es la cantidad que paga el Programa MDHCV al propietario en nombre del inquilino. El HAP es la diferencia entre la renta requerida por el propietario y la porción que le corresponde a la familia.

Renta del propietario.

La cantidad total que recibe el propietario por concepto de renta de la unidad arrendada a través del Programa HCV se llama alquiler del propietario o alquiler del contrato. Consiste en la porción del alquiler que corresponde al inquilino más el Pago de Asistencia con la Vivienda.

Qué determina una renta razonable.

Las regulaciones de HUD requieren que la cantidad por concepto de renta que se carga a la unidad participante en el programa de vales sea comparable a las rentas cobradas a unidades similares, en el mismo barrio, que no participan en el programa de vales. Antes de hacer vigente un contrato HAP con un propietario, el Programa MDHCV debe determinar si la renta requerida es razonable.

La cantidad por concepto de renta que ofrece el Programa MDHCV al propietario por la unidad está basada en nueve puntos comparativos: localización, calidad de la unidad, tamaño, tipo, año en que fue construida, servicios que ofrece la vivienda, mantenimiento y otros servicios, por ejemplo, electricidad y agua. Otros factores que el análisis de mercado puede considerar son si la unidad es una construcción nueva y si tiene acceso a minusválidos. Todas las rentas se ajustan de modo que reflejen los pagos del inquilino por concepto de servicios, tales como la electricidad y el agua.

Cómo se calcula la porción de la renta correspondiente al inquilino.

La cantidad que paga el inquilino al propietario por concepto de renta se llama porción del inquilino. De acuerdo con las reglas del programa de vales, se requiere que los inquilinos paguen lo que represente la mayor cantidad:

1. Treinta por ciento de sus ingresos mensuales;
2. Diez por ciento de sus ingresos mensuales brutos; o
3. Una renta mínima de \$50.

Durante el primer año de contrato, los inquilinos no pueden pagar más del 40% de sus ingresos en concepto de renta y gastos por servicios (agua, electricidad). Si la renta de la unidad requiere que el inquilino pague más del 40% de sus ingresos mensuales, el inquilino tendrá que buscar una unidad con una renta menor. Después del primer año, los inquilinos pueden dedicar más del 40% de sus ingresos al pago de la renta y otros servicios, siempre y cuando la renta sea razonable.

Además de limitar la cantidad que el inquilino puede pagar por concepto de renta, se prohíbe que los propietarios pidan o acepten pagos adicionales de parte del inquilino (o cualquier otra persona u organización en nombre del inquilino) fuera de la cantidad señalada en el contrato HAP y el contrato de arrendamiento.

Es bueno saber

Los límites en la renta para la familia

La regla sobre el límite inicial máximo de 40% se aplica solamente cuando la renta total por la unidad seleccionada excede el pago estándar aplicable. Cuando una familia selecciona una unidad cuya renta total excede el estándar de pago del Programa HCV, MDHCV debe determinar si la porción correspondiente a la familia excede el límite inicial máximo. La parte que corresponde a la familia no puede ser mayor que el 40% de los ingresos mensuales de la familia al momento en que dicha familia se muda a la vivienda o firma el primer contrato de arriendo con ayuda para la unidad.



Depósito de seguridad.

El depósito de seguridad puede ser cualquier cantidad, siempre y cuando dicha cantidad no exceda la suma total de un mes de renta ni la que se impone a familias que no participan en el programa.

El inquilino es responsable de pagar el depósito de seguridad directamente al administrador inmobiliario. Por ley, el depósito de seguridad es reembolsable y no debe hacerse ningún otro cargo ni pedirse ningún otro depósito. Lo referente a depósitos de seguridad está incluido en la siguiente ley estatal: FLORIDA STATE LAW (F.S. 83.49).

Pago estándar.

El pago estándar es uno de los conceptos menos comprendidos en los cálculos del programa de vales. El Pago Estándar es la máxima cantidad que el programa puede pagar por una familia basado en el tamaño del dormitorio autorizado para la familia. No limita y no afecta la cantidad por concepto de renta que el propietario puede cobrar o la familia puede pagar.

El Programa MDHCV establece los pagos estándar basándose en el programa de Rentas en Mercado Justo determinado por HUD. Para establecer una renta justa, HUD analiza las estadísticas de rentas en el área metropolitana de Miami-Dade. Los administradores locales de la vivienda tienen la opción de establecer el pago estándar desde un 90% hasta un 110% de lo especificado por el programa de rentas justas. Dependiendo del costo de las rentas en los mercados locales, HUD pudiera aprobar excepciones en los pagos estándar y aceptar de un 111% hasta un 120% de lo especificado por el programa de rentas justas.



Pago complementario para servicios.

Los inquilinos responsables de pagar el costo de servicios de agua y luz recibirán un pago complementario para cubrir estos gastos. Esto ayuda a solventar el costo de la electricidad, el agua y otros servicios del inquilino (excepto el teléfono). Estos servicios deben estar a nombre de la persona que sea cabeza de familia.

En algunos casos, cuando los ingresos de la familia son muy bajos, el Programa MDHCV enviará a la familia una cantidad reembolsando el pago de servicios (URP) para ayudar a cubrir estos gastos. La familia es responsable de cualquier cantidad que exceda el pago (UPR).

Cómo solicitar un aumento en la renta.

Los propietarios deben enviar una solicitud de aumento en la renta 60 días antes de la fecha de expiración del contrato vigente. Esto permite al Programa MDHCV tener 30 días para procesar el aumento y enviar al inquilino una notificación 30 días antes de la fecha de expiración del contrato, según lo establecen los lineamientos del programa. En una nota escrita, los propietarios señalarán cuál es el aumento que propone para la familia y para el Programa MDHCV, de acuerdo con el arrendamiento y el contrato. Las solicitudes deben enviarse en el formulario Solicitud de Aumento de la Renta del Programa MDHCV. Este formulario puede obtenerse en las oficinas del Programa MDHCV o descargarse del sitio de Internet visitando www.miamidade.gov/housing

Los propietarios también pueden llamar al teléfono 305.403.3222 y solicitar el formulario por correo. El formulario para el aumento de la renta debe estar completo, firmado por ambos, el inquilino y el propietario, y enviarse a la oficina del Programa MDHCV. El número de fax es 305.629.1032

La solicitud de aumento de la renta será enviada al Departamento de Renta Razonable para una evaluación. Los aumentos de renta aprobados serán efectivos el día primero del mes, después de un periodo de 60 días de procesamiento de la solicitud. El propietario no debe firmar un nuevo arrendamiento o enmienda de arrendamiento con el inquilino hasta que el propietario haya recibido aprobación del Programa MDHCV.

Es bueno saber

Para que una solicitud de aumento de la renta sea aprobada, es necesario que:



- El aumento sea razonable;
- La unidad debe cumplir con los HQS; y
- La renta propuesta sea razonable en comparación con viviendas similares en el mismo barrio.

Lineamientos para casos de inquilinos heredados.

Las personas que compran un edificio, no pueden desalojar a los actuales inquilinos participantes del programa de vales que tengan un contrato de arrendamiento vigente y que cumplan con las reglas de dicho programa.

Cambio de propietario.

Cuando las propiedades subsidiadas por el Programa HCV cambian de propietario, deberá notificarse a MDPHA. El formulario que deberá llenarse en el caso de cambio de propiedad está disponible en la Oficina del Programa de Vales de Selección de Viviendas de Miami-Dade o en Internet en www.miamidade.gov/housing/, o llamando al 305.403.3222. Llene y envíe inmediatamente por fax el formulario y el resto de la documentación requerida al Programa MDHCV, al 305.629.1032, para que los pagos pendientes se envíen al propietario que corresponde. Los empleados del Programa MDHCV no pueden dar ninguna información al nuevo dueño a menos de que se haya procesado el cambio de propietario.

Cómo obtener información sobre el programa

Para que el Equipo de Procesamiento de los Vales le provea información acerca del estatus de los pagos y los ciclos de inspección de un inquilino, o para obtener una copia del contrato de arrendamiento o del contrato HAP, es necesario un plazo de dos semanas, que es el tiempo que demora la información en ser actualizada en el sistema. Envíe por fax la solicitud de información al Programa MDHCV al 305.629.1032. Las solicitudes por escrito deben incluir el nombre del cliente, la dirección y el número de vale. Asegúrese de especificar la información que solicita y de incluir información para contactarlo.

Para pedir ayuda en relación a la inspección.

Para obtener información acerca de los resultados de una inspección o para hacer una cita y discutir los resultados de la inspección, llame al 305.403.3222. Información adicional del programa está disponible en el sitio en internet de la Agencia de Vivienda Pública de Miami-Dade en www.miamidade.gov/housing/

Otros Recursos Valiosos

Usted puede obtener información valiosa acerca del Programa de Vales de Selección de Viviendas y otros programas relacionados con la vivienda, incluyendo las regulaciones y los formularios del programa, a través de las siguientes fuentes:

- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos: www.hud.gov
- Agencia para la Vivienda Pública de Miami-Dade: www.miami-dade.gov/housing/
- Proyecto para la Excelencia en Oportunidad de Vivienda, Inc.: www.hopefhc.com
- División Florida de Asuntos del Consumidor: www.800helpfla.com/landlord



Requerimientos básicos de funcionamiento.

Todas las viviendas subsidiadas por el Programa de Vales de Selección de Viviendas de Miami-Dade deben cumplir con los estándares básicos de calidad de la vivienda (HQS) antes que el propietario reciba el pago asistencial en nombre de la familia. Las viviendas se inspeccionan antes que el inquilino se mude a ellas, anualmente, y en otros momentos según se requiera para asegurar que la unidad cumple con un estándar mínimo de salud y seguridad según lo establecido por los Estándares de Calidad de la Vivienda (HQS).

Requisitos específicos de HQS.

Para cumplir con los HQS, una unidad debe tener, como mínimo, un espacio de sala (exceptuando los apartamentos pequeños o unidades de una sola habitación (SRO), área de cocina, baño y cuarto de estar/dormir por cada dos miembros de familia.

Baños:

- Inodoros que funcionen.
- Lavamanos que funcione, tina y/o regadera con agua corriente, caliente y fría.
- Una ventana que pueda abrirse o un extractor de aire hacia afuera de la unidad.
- Luz montada en el techo o en la pared.

Cocinas:

- Una estufa u hornillas (en algunos casos un horno microondas será aceptable).
- Un refrigerador con congelador para evitar que los alimentos se estropeen.
- Un fregadero con agua corriente, caliente y fría.
- Un espacio para almacenar, preparar y servir la comida.
- Facilidades higiénicas para el desecho de restos de comida.
- Luz montada en el techo o en la pared.
- Un tomacorriente.

Cuartos de Estar/Dormir:

- Dos tomacorrientes que funcionen o una luz en el techo o pared y un tomacorriente.
- Una fuente de calor directa o indirecta.
- Las habitaciones tienen que tener o una ventana o un sistema de ventilación que funcionen.

Techos, paredes y pisos:

Los techos, las paredes y los pisos de toda la unidad y en todas las áreas comunes deben estar en buenas condiciones estructurales y libres de peligros.

Puertas y ventanas:

Las ventanas y las puertas deben estar en buenas condiciones, no tener defectos y ser resistentes a diferentes condiciones climatológicas. Las ventanas no pueden estar rotas, rajadas o sin algún cristal. Todas las ventanas a las que se tenga acceso desde afuera o desde un área pública deben tener un cerrojo.



Otros requerimientos generales:

Todos los accesorios y equipos eléctricos, tales como paneles de electricidad, tomacorrientes e interruptores dentro de la unidad y en el resto de las áreas a que tienen acceso los inquilinos deben estar debidamente instalados y libres de cualquier peligro.

La vivienda debe ser limpia e higiénica, y estar libre de alimañas y plagas.

Zona de salida del edificio:

Para cumplir con los HQS, la unidad debe contar, al menos, con dos formas no obstruidas de evacuación del edificio: (1) una ventana que pueda abrirse, si la unidad está en el primer o segundo piso o tiene fácil acceso al piso; (2) dos puertas que abran a la calle o a una galería con acceso a escaleras que conduzcan a la planta baja; (3) una salida de emergencia en caso de fuego, una escalera plegable o acceso a escalera de incendios.

Pasamanos y barandas:

Todas las escaleras, interiores y exteriores, con cuatro peldaños o más, deben tener pasamanos. Los porches, balcones y terrazas con más de 30 pulgadas por encima del nivel del piso deben tener una baranda.

Detectores de humo:

Es necesario que haya un detector de humo en cada nivel de la vivienda, incluyendo el sótano. Los detectores de humo deben instalarse cerca del acceso a los dormitorios.

Pintura deteriorada/Pintura con base de plomo:

Cuando hay pintura deteriorada sobre cualquier superficie de la unidad, área común, o exterior de un edificio construido antes de 1978, y en la unidad viven niños menores de seis años, el Programa MDHCV requiere procedimientos especiales. Vea la sección Requerimientos HQS sobre pintura con base de plomo en las páginas 18, 19 y 20.

El exterior del edificio:

- Todos los techos y el exterior deben estar en buenas condiciones para resguardar a los inquilinos de fenómenos climatológicos adversos, así como evitar que las alimañas y las plagas se cuelen en la vivienda.
- El emplazamiento debe estar libre de condiciones que puedan poner en peligro la salud, la seguridad y la vida de los residentes, tales como detalles estructurales que estén sueltos o cayéndose, escombros y basura, superficies resbaladizas o en donde las personas puedan tropezar.

Calefacción y plomería:

- Las viviendas deben tener instalado de manera permanente un equipo de calefacción capaz de mantener una temperatura en el interior de 70° F cuando la temperatura exterior sea de 40° F o menor.
- Todos los equipos de calefacción operados con gas o aceite deben estar debidamente instalados y ventilados hacia el exterior de la unidad.
- Los calentadores de gas y agua deben estar debidamente instalados y ventilados hacia el exterior de la unidad.
- Todos los calentadores de agua deben tener una línea de desagüe y una válvula de escape de la temperatura/presión que funcione.



INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LOS TIPOS DE INSPECCIÓN.

Lo siguiente, es una información general de los tipos de inspecciones del HQS requeridas según las regulaciones del Programa de Vales de Selección de Viviendas.

Inspección inicial.

Antes que una vivienda pueda recibir subsidio a través del programa HCV, debe pasar una inspección HQS completa. MDHCV programa las inspecciones iniciales con el propietario una vez que ha recibido el paquete RFTA con toda la información requerida.

Las inspecciones iniciales no se llevarán a cabo a menos que el propietario confirme que la unidad está deshabitada (a menos que el inquilino ya ha estado rentando dicha unidad) y la unidad cuente con todos los servicios, aún cuando la familia sea responsable del pago de dichos servicios.

Si una unidad no pasa la inspección, tanto el dueño como el inquilino recibirán una notificación de violación en la que se detallarán todos los puntos que deben ser corregidos para que la unidad pase la inspección. Una reinspección de unidades que han desaprobado será programada automáticamente por MDHCV durante los siguientes diez (10) días hábiles a partir de la fecha de la primera desaprobación. Si la unidad no pasa la reinspección o el inspector no logra el acceso a la unidad para llevar a cabo la reinspección en la fecha especificada, se cancelará el RFTA para la vivienda. Se darán instrucciones al inquilino para que busque otra vivienda.

Inspecciones anuales.

Las regulaciones de HUD requieren que todas las unidades que participan en el HCV se inspeccionen anualmente, es decir dentro de los 12 meses siguientes a la inspección inicial o a la última inspección anual. El Programa MDHCV programará inspecciones anuales y notificará por escrito al propietario y al inquilino con aproximadamente 14 días de anticipación. El inquilino es responsable de facilitar el acceso a la vivienda y áreas aledañas al MDHCV para que lleve a cabo todas las inspecciones. De no hacerlo así, se procesará la expulsión del inquilino del programa.

Cuando una unidad no pasa la inspección, el propietario y el inquilino recibirán una notificación escrita detallando todas las violaciones a los estándares HQS y que especifica quién es el responsable de corregir la o las violaciones. Existen dos tipos de violaciones a los estándares HQS: en cuestiones o puntos de emergencia y en cuestiones o puntos de rutina. Cuando se desaprueba en puntos de emergencia, se requiere la corrección de la violación y la reinspección dentro de las siguientes veinticuatro (24) horas. Cuando se desaprueba en puntos de rutina, se requiere la corrección de la violación dentro de los siguientes quince (15) días. Las reinspecciones para determinar que se haya actuado en conformidad con la notificación de violación se programan automáticamente a través del MDHCV. La fecha de reinspección será especificada en la notificación de violación enviada al propietario y al inquilino. Si la vivienda desaprueba la reinspección o si MDHCV no logra el acceso a la vivienda o al emplazamiento para llevar a cabo la reinspección, se retendrá el Pago de Asistencia con la Vivienda (HAP) y se iniciará el proceso de expulsión del inquilino del programa.

Inspecciones por quejas.

Las inspecciones por quejas se llevan a cabo cuando los inquilinos, el propietario o un tercero reporta una violación de los estándares HQS. Las inspecciones por quejas que no son emergencias se programan dentro de las dos semanas a partir de la fecha en que se presentó la queja. Si durante la inspección por quejas el inspector descubre violaciones a los estándares HQS, el propietario o el inquilino deberán corregir las violaciones dentro del mismo margen de tiempo que en las inspecciones anuales especificado anteriormente. No acatar lo requerido por MDHCV ante una violación por queja resultará en la retención y/o la cancelación del programa.



Inspecciones por quejas en casos de emergencias.

Cuando un propietario, inquilino o un tercero reporta una situación o condición que contiene una amenaza inmediata a la salud y/o a la seguridad del inquilino, el Programa MDHCV llevará a cabo una inspección de emergencia. Las situaciones que justifican una inspección de emergencia incluyen, pero no se limitan a:

- No hay electricidad.
- No hay agua corriente.
- No hay gas y el calentador, el agua caliente y/o la estufa funcionan con gas.
- Hay una fuga de gas o de humo en alguno de los electrodomésticos/equipos que queman combustible.
- Un gran salidero por las tuberías o inundación, por ejemplo, por el regreso de los líquidos del alcantarillado u obstrucción.
- Inodoros o duchas que no funcionan.
- Cualquier instalación o equipo eléctrico que eche humo, chispas o haga corto circuito y represente peligro de fuego.
- Unidades inhabitables debido a fuego, tornado, inundación, o que hayan sido destrozadas y los inquilinos no puedan usar el baño o la cocina.

Debido a la severidad de estas violaciones, las reinspecciones por emergencias se programan dentro de las siguientes 24 horas a partir del momento en que se reporta la o las violaciones. El Programa MDHCV ordena automáticamente una reinspección para el siguiente día. La violación deberá haber sido corregida al momento que se haga la re-inspección.

Si la violación es responsabilidad del propietario, se notificará al propietario a través de una llamada telefónica (si es posible) y una notificación por escrito en donde se señale la o las violaciones y la o las acciones necesarias para corregirlas. Si el propietario se niega a corregir el problema dentro de un marco de 24 horas, el Programa MDHCV expedirá documentos de mudanza para el inquilino y retendrá el pago HAP del propietario.

Si la violación es responsabilidad del inquilino y éste no permite que se lleve a cabo la reinspección y las reparaciones no están hechas dentro de las siguientes 24 horas, MDHCV comenzará un proceso para dar de baja al inquilino del programa. Para más información, vea el punto Cancelaciones en las páginas 21 y 22.

Inspecciones de control de calidad.

Después de aprobar la inspección inicial o anual, el propietario y el inquilino pudieran recibir una notificación para llevar a cabo otra inspección de control de calidad. HUD requiere a los administradores de programas de vales que lleven a cabo cierto número de inspecciones completas de los estándares HQS en unidades que han sido inspeccionadas previamente por MDHCV para determinar la calidad de esas inspecciones anteriores. Cada año, se selecciona hasta el 5% de las viviendas para llevar a cabo inspecciones de control de calidad con propósitos de monitoreo y entrenamiento. Las unidades seleccionadas para una inspección de control de calidad son elegidas al azar de una lista de: (1) unidades inspeccionadas recientemente; (2) unidades aprobadas por cada inspector y (3) unidades ubicadas en cada una de las áreas geográficas.

Las inspecciones QC son generalmente programadas dentro de los 30 días a partir de la fecha en que comienza a monitorearse la inspección. Los propietarios y los inquilinos recibirán una notificación con 14 días de anticipación. Los tiempos para reparar las violaciones citadas durante una inspección de control de calidad son los mismos que los requeridos en las inspecciones anuales.



Inspecciones, resultados y consecuencias.

El Ciclo de Inspección comienza con una inspección anual de control de calidad, por queja o emergencia. Exceptuando las inspecciones de emergencia, MDHCV opera en ciclos de 15 días laborables. Una vivienda “aprueba” o “desaprueba” la inspección. Basta que cualquiera de los puntos inspeccionados no cumpla con los estándares HQS para que la unidad entera desapruebe la inspección.

Consecuencias de la inspección – Violaciones del propietario.

Cuando una unidad desaprueba la inspección inicial, se da al propietario diez (10) días laborables para que haga las reparaciones. Si el propietario decide no hacer las reparaciones requeridas o desaprueba la inspección inicial, la familia deberá buscar otra vivienda si quiere continuar recibiendo la asistencia. Cuando la unidad desaprueba una inspección anual, por quejas, emergencia o control de calidad, y la responsabilidad recae en el propietario, éste deberá hacer las reparaciones requeridas dentro de los siguientes 15 días laborables. Si las reparaciones no están hechas en el momento de la reinspección o el inspector no logra tener acceso a la unidad para hacer la reinspección, el HAP del propietario será retenido.

La retención será efectiva el día primero del mes siguiente a la inspección desaprobada y continuará hasta que el propietario corrija las deficiencias y la unidad apruebe la inspección. Una vez que el HAP se cancela, el propietario debe llamar para hacer una cita para la reinspección. Los pagos se reanudarán el día que se apruebe la inspección siempre y cuando el inquilino resida todavía en la unidad. No se harán pagos retroactivos por el tiempo que la unidad no cumplió con los estándares HQS.

Consecuencias de la inspección – Puntos incumplidos por el inquilino.

El inquilino es responsable por las violaciones a los HQS en las siguientes situaciones:

- El inquilino no paga por servicios recibidos, por ejemplo la electricidad y el agua.
- El inquilino no provee o no da mantenimiento a sus efectos eléctricos.
- El inquilino, o un invitado del inquilino, daña la vivienda o el predio.

Los márgenes de tiempo que tiene el inquilino para corregir las violaciones son los mismos que los del propietario. Si el inquilino no hace las reparaciones requeridas o no facilita el acceso a la vivienda para llevar a cabo las inspecciones, se le dará de baja del programa y será responsable de pagar la renta completa al propietario. Si el propietario determina que el inquilino no puede pagar la renta completa, puede ejercitar su derecho de desalojar al inquilino. Para obtener más información sobre cómo lidiar con los desalojos, consulte la página 22.

Requisitos para cumplir con los HQS en relación a la pintura de plomo.

La causa número uno de envenenamiento por plomo en la niñez es la pintura deteriorada, con base de plomo, encontrada en muchas casas construidas antes de 1978, el año en que EPA determinó que fuera retirada del mercado para uso residencial. Los niños pequeños suelen llevarse todo a la boca, de modo que corren peligro porque gatean y juegan en el piso donde han caído pedacitos y polvo de pintura. El envenenamiento por plomo es una enfermedad muy seria, pero prevenible.

Para ayudar a proteger a los niños, los inspectores del Programa MDHCV llevarán a cabo una inspección visual a la pintura como parte de la inspección general para cumplir con los HQS cuando un edificio:

- Fue construido antes de 1978, y
- Está o será ocupado por algún niño menor de seis años.



Requisitos para cumplir con los HQS en relación a la pintura de plomo (continuación).

Si el inspector observa que la pintura está agrietada, desconchada, cascada o que se descascara, deberá determinar si el área donde la pintura está deteriorada se halla por debajo o por encima del mínimo. Según la dimensión del área que tiene pintura de plomo, se determinará el tipo de reparación que tendrá que llevar a cabo el propietario.

Las áreas de pintura deteriorada están por debajo del mínimo cuando:

1. El área deteriorada tiene menos de dos pies cuadrados, en cualquiera de las habitaciones interiores;
2. El área deteriorada es menor de 20 pies cuadrados en la superficie exterior; o
3. Menos del diez por ciento del área total de superficie en el componente interior o el exterior de un edificio con una pequeña superficie tal como una ventana o pasamanos.

Una unidad está en el límite o por encima del mínimo permitido cuando las áreas de pintura deterioradas son iguales o mayores que las señaladas anteriormente.

Requisitos del programa para violaciones por debajo del mínimo permitido.

Cuando se considera que la violación de la unidad está por debajo del mínimo, el propietario, sus empleados o el contratista podrán hacer las reparaciones requeridas. El propietario debe remozar las áreas afectadas quitando la pintura deteriorada, reparando y volviendo a pintar el área afectada con dos capas de pintura sin plomo. Se recomienda que el propietario tome las medidas de protección necesarias para quitar la pintura y remozar. Un inspector de MDHCV llevará a cabo una reinspección para determinar si la violación se ha corregido. Además, el propietario debe enviar el formulario llamado Certificado del Propietario de Pintura sin Plomo al Monitor para Aprobación de Pintura de MDHCV, al P.O. Box 521750, Miami, FL 33152.

Requisitos del programa para violaciones por encima del mínimo permitido.

Cuando se considera que la violación de la unidad está en o por encima de los niveles mínimos permitidos de pintura, el trabajo de reparación debe hacerlo un trabajador certificado o supervisor certificado en plomo, entrenado y que sepa utilizar las medidas de protección necesarias. Además, una vez terminado el trabajo, el propietario deberá obtener un examen para aprobación. El examen para aprobación se llevará a cabo por un individuo que no haya hecho el trabajo y que sea un examinador con licencia de la EPA o del Estado de la Florida. El costo del examen de aprobación correrá por cuenta del propietario.

Para aprobar la inspección, el propietario debe enviar los siguientes documentos:

1. Una copia de los resultados del examen para aprobación realizado por el examinador certificado.
2. El formulario llamado Certificado del Propietario de Pintura sin Plomo, completo y firmado (entregado con la carta de desaprobación de la inspección).
3. Notificación al inquilino a través de un formulario llamado Actividad para la Reducción de Peligros por Pintura con Base de Plomo, dentro de los siguientes 15 días de haber realizado las reparaciones.

Puede obtener los formularios en el sitio de Internet de HUD www.hud.gov/lead.



Requisitos para las unidades donde ocurren violaciones por debajo y por encima del mínimo permitido.

Cuando una unidad tiene algunas áreas donde la violación está por debajo del mínimo y otras donde está por encima del mínimo, los propietarios pueden llevar a cabo la reparación en las áreas donde la violación está por debajo del mínimo. Todas las reparaciones referentes a la pintura deben hacerse dentro de los 15 días siguientes a la inspección desaprobada. Los inspectores de MDHCV programarán y llevarán a cabo una inspección visual y la unidad aprobará la inspección si las violaciones están por debajo del mínimo.

Para cumplir con los estándares HQS, los propietarios deberán ceñirse a los requisitos arriba mencionados para aquellas áreas en las que la pintura deteriorada está por encima del mínimo permitido. Para las áreas en las que la pintura deteriorada estaba en o por debajo del mínimo no hace falta una reinspección por parte de los inspectores de MDHCV ya que el examen de aprobación y el Certificado del Propietario son prueba suficiente de que se cumple con los HQS.

Proteger a las familias.

Durante cualquier proceso de remoción de pintura, se requiere que los propietarios protejan a la familia y sus pertenencias para no ser contaminadas con pintura con base de plomo

Unidades con pintura con base de plomo donde habitan niños.

Existen procedimientos especiales que los propietarios deberán seguir cuando la vivienda está o estará habitada por un niño que presenta un caso confirmado de envenenamiento por plomo.

Cuando el Programa MDHCV se da cuenta de que hay un caso confirmado de un niño con envenenamiento por plomo, debe tomar los pasos necesarios para asegurar que la unidad en la que reside o residirá el niño está libre de plomo y es segura.

Es importante saber que los procesos de aprobación y la inspección del Departamento de Salud son independientes de las inspecciones del Programa MDHCV para cumplir con los estándares HQS. Es posible que una vivienda esté o no en medio de un ciclo de inspección cuando el Programa MDHCV se dé cuenta que en la unidad vive un niño participante en el programa de vales que ha sido diagnosticado con envenenamiento por plomo. De cualquier manera, la unidad debe aprobar la inspección HQS, independientemente de lo que ordene el Departamento de Salud, si lo hace.

Este proceso afecta sólo a un pequeño porcentaje de los propietarios participantes del programa.

Si usted tiene una vivienda que ha sido señalada por la ciudad por peligros por plomo, o si en la unidad vive un niño cuyo caso se ha confirmado como envenenamiento por plomo, deberá contactar al Monitor para Aprobación de Pintura del Programa MDHCV al teléfono 305.403.3222.





Cancelación del contrato HAP.

La cancelación del contrato HAP, la retención de los Pagos de Asistencia para la Vivienda y los desalojos de los inquilinos son situaciones que afectan el HAP del propietario. Los propietarios deben entender la diferencia entre cada una de las situaciones para tomar las decisiones que protejan sus intereses.

Una cancelación es la disolución del contrato HAP. Cuando se cancela un contrato HAP, termina la relación legal entre el Programa MDHCV y el propietario. En el curso normal de las operaciones, el contrato HAP se cancelará bajo cualquiera de las siguientes condiciones:

- El inquilino se muda de la unidad.
- El Programa MDHCV da de baja al inquilino del programa.
- El Programa MDHCV expulsa al propietario del programa por incumplimiento del mismo.
- El propietario desaloja al inquilino.
- Automáticamente, después de 180 días de haberse expedido el último HAP.
- El programa no cuenta con suficientes fondos.

Requisitos de residencia del inquilino.

Es posible que el inquilino no pueda cancelar el contrato de arrendamiento durante el primer año, a menos que el propietario provea por escrito la aprobación de una cancelación temprana del arrendamiento. Después del primer año, una familia pudiera mudarse si no han renovado el contrato de arrendamiento por escrito. Es necesario que la familia notifique, con 60 días de anticipación y de manera escrita al Programa MDHCV y al propietario, según lo requiere el arrendamiento. Al menos que exista otro acuerdo entre el propietario y el inquilino. Después que un arrendamiento expira, el propietario también pudiera elegir no arrendar la unidad al inquilino. En cualquiera de los dos casos, el inquilino se mudaría de la vivienda y el contrato HAP se cancelará y el pago HAP para el propietario finalizará.

MDPHA da de baja al inquilino del programa.

Es posible que el programa MDHCV cancele el contrato HAP y finalice los pagos HAP cuando un inquilino no cumple con las reglas del Programa de Vales de Selección de Viviendas. Las violaciones incluyen:

- No completar el proceso de recertificación anual; o
- Provocar que la unidad no pase la inspección HQS;
- Fraude sobre el ingreso;
- Actividades delictivas relacionadas con drogas o violencia.
- El inquilino no califica para el subsidio.

Si el inquilino ya no es elegible para obtener un subsidio para pagar el alquiler bajo el programa de vales, MDHCV ya no podrá hacer pagos al propietario a nombre del inquilino. Cuando termina la ayuda, el contrato de HAP queda cancelado y cesa el pago al dueño.

Es bueno saber Retenciones y cancelaciones

Las preguntas acerca de retenciones debidas a violaciones de los HQS por parte del propietario deberán ser referidas a un especialista de la vivienda. Las preguntas acerca de una cancelación inminente, también deberán ser referidas a un especialista de la vivienda.

MDPHA da de baja al inquilino del programa (continuación).

Tanto los propietarios como los inquilinos recibirán una notificación sobre la expulsión del inquilino del Programa MDHCV. Cuando el propietario recibe esta notificación, deberá leerla cuidadosamente y decidir qué pasos va a tomar según sea que el inquilino puede o no corregir la situación o si la cancelación es sólo probable.

Cuando un contrato HAP se cancela, el inquilino es responsable de pagar la totalidad de la renta, es decir, la porción que normalmente pagaba más el HAP, mientras permanezcan en la unidad. Recuerde: el contrato, el acuerdo legal entre el propietario y el inquilino está vigente. Llegado a este punto, el propietario, utilizando prácticas de chequeo legales, debe decidir si el inquilino es capaz de pagar la totalidad de la renta. Si no, es conveniente que el propietario inicie el proceso de desalojo.

Cómo llevar a cabo los desalojos.

Los propietarios que rentan a familias portadoras de vales mantienen todos los derechos y responsabilidades tradicionales referentes a la administración inmobiliaria, incluyendo el derecho de hacer cumplir los términos del arrendamiento y de cancelar el arrendamiento a cualquier inquilino que viole sus términos.

Las regulaciones del programa de vales específicamente señalan que un propietario puede cancelar el arrendamiento de un participante por:

- Serias y repetidas violaciones del arrendamiento, incluyendo la falta de pago de la porción que corresponde al inquilino.
- Violaciones de alguna ley federal, estatal o local.
- Actividad delictiva, abuso de alcohol o drogas; o
- Cualquier otra causa que lo justifique. Molestar a los vecinos, destruir la propiedad y la falta de mantenimiento apropiado que cause daño a la vivienda o al predio son ejemplo de hechos que caen dentro de la categoría “otra causa que lo justifique”.

Cuando estas violaciones ocurren, los propietarios deberán lidiar con ellas en la misma manera en que lidian con inquilinos que no están en el programa. Si el inquilino corrige la violación y cumple con las reglas y regulaciones, el propietario podrá cobrar el HAP con carácter retroactivo que se haya retenido por las violaciones del inquilino.

Es bueno saber

Cómo lidiar con los desalojos

Si el inquilino corrige las violaciones del programa y acata las reglas y regulaciones, el propietario tiene derecho a cualquier pago HAP retenido por las violaciones del inquilino.

Cuando esté en proceso de desalojar a un inquilino, envíe copias de todos los documentos relacionados con este proceso al especialista de la vivienda que maneja el caso. Siempre incluya el nombre del inquilino, en número de vale y el código postal de la unidad subsidiada.

Retenciones y violaciones a los HWS por parte del propietario.

Durante el periodo de retención, no se hacen los Pagos de Asistencia con la Vivienda (HAP) al propietario debido a violaciones a las reglas del programa o a los HQS. Cuando la unidad desaprueba una inspección y el propietario no hace las reparaciones requeridas dentro de un margen de tiempo determinado, el Programa MDHCV retendrá el pago HAP al propietario. Consulte la sección Resultados de las Inspecciones y Consecuencias en la página 18 para conocer cuáles pueden ser otras causas de retención.

Durante el periodo de retención, el contrato HAP permanece vigente. Por ello, legalmente, la retención del HAP no da derecho al propietario a desalojar al inquilino siempre y cuando el inquilino continúe pagando la porción de renta que le corresponde. De hecho, regulaciones federales prohíben expresamente a un propietario desalojar a un inquilino por retención del HAP. El pago HAP se restaurará una vez que el propietario haga las reparaciones requeridas y la unidad apruebe la inspección, siempre y cuando el propietario esté de acuerdo y el inquilino esté viviendo en la unidad. El propietario no recibirá pagos retroactivos por el periodo de tiempo en el cual la unidad estaba en periodo de retención por incumplimiento de los HQS.

Retenciones y violaciones a los HQS por parte del inquilino.

El Pago de Asistencia con la Vivienda (HAP) no será retenido si la violación a los HQS es responsabilidad del propietario y el inquilino se niega a dar acceso al propietario para que realice las reparaciones necesarias. Dada esta situación, el propietario debe asegurarse de documentar sus intentos de entrar; debe comunicar al Programa MDHCV, por escrito, cuál es la situación e incluir copias de cualquier correspondencia enviada al inquilino solicitando la entrada para hacer las reparaciones. Si el inquilino rehúsa dejar entrar al propietario después de haber recibido las cartas, el contrato HAP se cancelará y el propietario debe considerar iniciar los procedimientos para el desalojo.

Si la unidad desaprueba la inspección debido al daño causado por el inquilino y el inquilino rehúsa hacer las reparaciones pertinentes, el MDPHA hará lo necesario para dar de baja al inquilino del programa

Retención por otras causas.

Las circunstancias por las cuales el Programa MDHCV pudiera suspender los pagos a un propietario incluyen:

- Violaciones mayúsculas al programa.
- Actividades delictivas o fraude.

Si hay un incumplimiento mayor del contrato, el Programa MDHCV puede reportar la situación a la Oficina del Inspector General de HUD y prohibir la futura participación del dueño por un período específico de tiempo.

Es bueno saber **Cuándo se cancelan los contratos HAP**



Si el pago HAP está retenido, el Programa MDPHA cancelará el contrato HAP de una vivienda el mes en que la familia que vive en la unidad se mude o 180 días después de haber hecho el último pago (lo que suceda primero).

El contrato HAP se cancelará automáticamente cuando un participante es económicamente capaz de pagar en su totalidad la renta estipulada en el contrato por seis meses consecutivos.

El programa HCV da de baja del programa al propietario.

El Programa MDHCV puede limitar, negar o cancelar la participación de los propietarios cuando ocurre cualquiera de lo siguiente:

- El propietario ha sido excluido, suspendido o está sujeto a participación limitada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).
- Actos administrativos o judiciales que violen el Acta de Vivienda Justa, según lo determina el Departamento de Desarrollo Urbano (HUD).
- El propietario tiene un historial de violaciones a los HQS que no han sido corregidas.
- El propietario tiene un historial de violaciones al Acta de Vivienda Justa o quejas.
- El propietario ha sido encontrado culpable por fraude, soborno o cualquier otro acto delictivo o de corrupción relacionado con cualquier programa federal de vivienda.
- El propietario ha violado el contrato HAP según el Código de Regulaciones Federales 24 CFR 982.
- El propietario no ha pagado los impuestos sobre la propiedad, multas o valoraciones.
- El propietario ha reclamado excepción de impuestos para la propiedad subsidiada.
- El propietario es el padre, hijo, abuelo, nieto, hermana o hermano de cualquiera de los miembros de la familia participante, a menos que el Programa MDHCV determine que la vivienda proveerá comodidad a un miembro de la familia que sea discapacitado.
- El propietario o un miembro de la familia del propietario, según lo define la ordenanza del Condado Miami-Dade, es un empleado del condado y no ha obtenido una exoneración de la Comisión de Ética.
- El propietario no ha cumplido con su responsabilidad de pagar alguna cuenta de luz, agua, etc., relacionada con una vivienda participante del Programa HCV.
- El propietario ha sido encontrado culpable de felonía dentro de los diez (10) años anteriores a la firma del formulario llamado Certificación del Programa de Vales de Selección de vivienda o si el dueño es subsecuentemente convicto de una felonía;
- El propietario tiene un historial de no cancelar el contrato con los inquilinos HCV cuando el inquilino, cualquier miembro de la familia, los invitados o cualquier otra persona está involucrada en actividades que amenazan la salud, la seguridad o el derecho de los otros inquilinos de disfrutar las zonas comunes, por actividades delictivas relacionadas con la violencia o las drogas.
- El propietario no puede cumplir con las formalidades del formulario Certificación de Responsabilidad sobre el Programa de Vales de Selección de viviendas del Propietario
- Cuando un propietario tiene un historial de conducta abusiva hacia los empleados del Programa MDHCV o hacia los participantes.



RETENCIÓN:

Es el periodo de tiempo durante el cual no se hacen los Pagos de Asistencia al propietario debido a que la unidad subsidiada no cumple con los Estándares de Vivienda. No se harán pagos retroactivos por el tiempo que la unidad no cumplió con los estándares. Si el pago de asistencia para la vivienda es retenido, la familia sigue siendo responsable de la parte de la renta que le corresponde.

ACTIVIDADES DELICTIVAS RELACIONADAS A LAS DROGAS:

La fabricación ilegal, venta, distribución, uso, o posesión con intención de fabricación, venta, distribución o uso de alguna sustancia controlada (según se define en la Sección 102 del Acta de Sustancias Controladas) {21 U.S.C. 802}.

RENTA DE EXCEPCIÓN:

Una cantidad que exceda la publicada por Renta en Mercado Justo.

RENTA EN MERCADO JUSTO:

La renta, incluyendo el costo por servicios, tales como el agua y la luz (no incluye teléfono) según lo establecido por HUD para las viviendas de varios tamaños en comparación con rentas de unidades privadas similares en el mismo barrio. Toda vivienda del Programa HCV, aunque sea modesta, debe ser decente, segura e higiénica con comodidades adecuadas.

RENTA TOTAL:

Es la suma de la renta total del inquilino más la cantidad para cubrir otros servicios, tales como el agua y la luz. Si el inquilino paga por estos servicios, la "Renta que se paga al propietario" es la "Renta total".

AGENCIA PARA LA VIVIENDA (HA) / AGENCIA PARA LA VIVIENDA PÚBLICA (PHA):

Cualquier estado, condado, municipalidad u otra entidad gubernamental o cuerpo público autorizado para realizar o asistir en el desarrollo de una operación relacionada con la vivienda para familias de bajos recursos.

PAGO DE ASISTENCIA CON LA VIVIENDA (HAP):

Es el pago asistencial mensual hecho por una Autoridad de la Vivienda Pública, que incluye: 1. Un pago al propietario por la renta de la unidad a una familia. 2. Un pago adicional a la familia si el pago de asistencia total excede la "Renta del Propietario". Este pago adicional se conoce como Pago de Reembolso por Servicios".

CONTRATO DEL PAGO DE ASISTENCIA CON LA VIVIENDA (HAP):

Es un contrato escrito entre la PHA y el propietario que tiene por propósito proveer un pago de asistencia con la vivienda al propietario en nombre de la familia elegible. Este contrato define las responsabilidades del dueño y las de PHA.

ESTÁNDARES DE CALIDAD DE LA VIVIENDA (HQS):

Son los estándares mínimos de calidad requeridos por HUD para las viviendas subsidiadas a través del Programa de Vales de Selección de Viviendas.

HUD:

Departamento de Desarrollo Urbano de Estados Unidos.

PROPIETARIO O ADMINISTRADOR INMOBILIARIO:

El propietario legal, el representante o administrador inmobiliario designado por el propietario.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Es un acuerdo escrito entre un propietario y un inquilino. El contrato de arrendamiento establece las condiciones de ocupación de la vivienda para una familia que recibe Pagos de Asistencia para la Vivienda a través de un contrato HAP establecido entre el propietario y el PHA.

FAMILIA DE BAJOS RECURSOS:

Es una familia cuyo ingreso anual no excede el 80% los ingresos promedio de su área, según lo determina HUD.

PROPIETARIO:

Cualquier persona o entidad con el derecho legal para arrendar una unidad a una familia que participa del programa.

FAMILIA PARTICIPANTE / INQUILINO:

Una familia que sido admitida al Programa HCV y que al presente recibe asistencia.

PAGO ESTÁNDAR:

Es la máxima cantidad por concepto de renta que el MDHCV pagará por una unidad participante del Programa de Vales de Selección de Viviendas. El Programa MDHCV puede establecer el pago estándar entre el 90% y el 110% de lo establecido por FMRs.

MOVILIDAD:

La posibilidad de la familia de mudarse a una vivienda que esté fuera de la jurisdicción de la autoridad de la vivienda que inicialmente expidió el vale y mantener la asistencia del Programa HCV.

MODIFICACIÓN RAZONABLE DE LA VIVIENDA:

Las leyes de Vivienda Justa permiten a las personas minusválidas hacer modificaciones a las viviendas que arriendan y los gastos corren por su cuenta.

RENTA RAZONABLE:

La renta que se paga al propietario que no es mayor a: 1) la renta que se paga en viviendas comparables en el mercado privado, y que no reciben subsidio, 2) la renta que cobra el propietario en viviendas comparables, en el mismo edificio o emplazamiento, y que no reciben subsidio.

RECERTIFICACIÓN:

También se conoce como reexaminación anual. Es el proceso de obtención de documentos referentes a los ingresos de la familia, utilizados para determinar la renta que el inquilino pagará durante los 12 meses que dure en contrato (asumiendo que la familia no reportará ningún cambio).

MODIFICACIÓN DE LA RENTA:

De acuerdo con las regulaciones HUD, un propietario puede solicitar un aumento o disminución de la "Renta del Propietario". Las solicitudes de modificación de renta pueden hacerse anualmente y deben solicitarse 60 días antes de la fecha en que vence el contrato. Cuando se hace una modificación, el PHA determinará si la renta es razonable.



RENTA DEL PROPIETARIO:

También conocida como Renta del Contrato. Es la cantidad total de renta que paga al propietario la familia y el Programa MDHCV mensualmente por una vivienda subsidiada.

SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL ARRENDATARIO (RFTA):

Un formulario que provee el Programa MDHCV, que llenan el propietario y el inquilino, y que se utiliza para determinar si la vivienda cumple con los requisitos de elegibilidad del programa.

DEPÓSITO DE SEGURIDAD:

Es una cantidad en dólares, que el propietario puede aplicar a renta no hecha, daños u otros, según lo especificado en el contrato de arrendamiento.

ESTÁNDARES DE SUBSIDIO:

Son los estándares que establece el PHA y que determinan la cantidad apropiada de habitaciones y subsidio según el tamaño y la composición de las familias.

APÉNDICE DE OCUPACIÓN:

Es un documento diseñado por HUD que complementa al contrato de arrendamiento del propietario, que incluye, palabra por palabra, todos los requisitos de HUD.

INQUILINO:

La persona o personas que hacen cumplir un contrato de arrendamiento como arrendatarios de una vivienda.

LA RENTA DEL INQUILINO:

La cantidad por concepto de renta que la familia participante del Programa HCV paga mensualmente al propietario.

PAGO TOTAL DEL INQUILINO:

La cantidad total que la fórmula de rentas de HUD requiere que el inquilino pague por concepto de renta y otros servicios.

UNIDAD / VIVIENDA:

El espacio residencial para uso privado de la familia. El tamaño de la unidad se determina según el número de dormitorios con que cuenta.

PAGO COMPLEMENTARIO PARA SERVICIOS:

El Programa MDHCV estima la cantidad promedio mensual que necesita una familia que utiliza los servicios de agua, luz o gas, concienzudamente. Si estos servicios están incluidos en el costo de la renta, no habrá pago complementario. El pago complementario para servicios varía según el tamaño de la vivienda y el tipo de servicio.

ACTIVIDADES DELICTIVAS RELACIONADAS CON LA VIOLENCIA:

Cualquier actividad ilegal, delictiva, que implique el uso, el intento de uso, o amenaza de uso de la fuerza física contra cualquier persona, o propiedad de otro individuo.

VALE (VALE DE RENTA)

Es un documento expedido por el Programa MDHCV a una familia seleccionada para participar en el Programa de Vales Sección 8. El vale contiene las condiciones del vale, la cantidad de habitaciones autorizadas según la familia y las obligaciones de la familia. El vale también detalla los procedimientos para la aprobación de la unidad.





Carlos A. Gimenez
Mayor

BOARD OF COUNTY COMMISSIONERS

Joe A. Martínez
Chairman

Audrey M. Edmonson
Vice Chairwoman

Barbara J. Jordan
District 1

Jean Monestime
District 2

Audrey M. Edmonson
District 3

Sally A. Heyman
District 4

Bruno A. Barreiro
District 5

Rebeca Sosa
District 6

Xavier L. Suarez
District 7

Lynda Bell
District 8

Dennis C. Moss
District 9

Senator Javier D. Souto
District 10

Joe A. Martínez
District 11

José "Pepe" Díaz
District 12

Esteban Bovo, Jr.
District 13

Harvey Ruvín
Clerk of Courts

Pedro J. García
Property Appraiser

Alina T. Hudak
County Manager

Robert A. Cuevas Jr.
County Attorney