

Capítulo 13

El Programa de Vales “Housing Choice”

El Programa de Vales “Housing Choice” (HCV) – antes conocida como Sección 8 – es un programa de asistencia financiada por el gobierno federal. Para calificar por un vale, inquilinos deben de satisfacer normas estrictas de ingresos.

El Programa HCV les da a inquilinos los recursos que necesitan para rentar en el mercado privado (el mercado privado incluye toda la vivienda que no es considerada “vivienda pública”). Inquilinos de HCV pagan entre 30 al 40 por ciento de sus ingresos en renta y servicios públicos, como gas y electricidad. La agencia local le paga al dueño la diferencia entre la renta de la unidad y lo que el inquilino le paga al dueño y/o a las compañías de servicios. Inquilinos de HCV puede usar sus vales en cualquier vecindario, ciudad o estado en el país.

En Chicago, CHAC es la agencia que maneja el Programa HCV y trabaja con los inquilinos en conseguirles apartamentos, en hablar con los dueños, y en aprender a usar los vales correctamente. CHAC no es un acrónimo. CHAC es una compañía privada, contratados por el Chicago Housing Authority para que dirige el Programa HCV.

Pasos para Usar el Vale “Housing Choice”

1. El inquilino aplica por un vale “Housing Choice” en una agencia local o con un representante del Departamento de Vivienda y Urbanización (HUD). En Chicago, los inquilinos aplican a CHAC. Generalmente, hay una lista de espera. Residentes de vivienda pública aplican con CHAC cuando el Chicago Housing Authority les dirige.

2. Inquilinos de HCV deben de asistir a una entrevista y taller al CHAC antes de recibir el vale. El vale indicará el número de recámaras por cual la familia sea elegible, dependiendo del tamaño de la familia.

3. Como cualquier inquilino prospectivo, inquilinos de HCV tiene que buscar un apartamento o casa para rentar. Los inquilinos de HCV necesitan calcular lo que puedan gastar, basado en la cantidad del vale, identificando vecindarios donde les gustaria vivir, y deberian de considerar “opportunity neighborhoods” y “exception rent areas.” Opportunity Neighborhoods son areas que tiene bajas tarifas de pobreza (donde la menos de un cuarto de la gente vive bajo el nivel de pobreza, \$16, 700 por una familia de 4). CHAC ofrece incentivos especiales a inquilinos de HCV que quieran mudarse a un “Opportunity Neighborhood”, como préstamos de depositos de seguridad sin interes.

A pesar de Octubre 2001, HUD designo 6 areas en Chicago como Exception Rent Areas. A causa de la baja concentración de inquilinos con vales, este programa pagará más renta mensual en estas areas. Sujetos a revisas anuales, las areas designadas son Edison Park, Forest Glen, Lincoln Park, Loop, Near North y O’Hare. Contacte a CHAC por las normas.

4. Después de que el poseedor del vale encuentre una unidad, CHAC manda un inspector de vivienda para que determine si la unidad cumple con las normas federales.

Además de cumplir con las responsabilidades del dueño listados en capítulo 4, la unidad debe de tener:

- ✓ Un detector de monóxido de carbon dentro de 40 pies de cada recámara y la fuente de la calefacción;
- ✓ Un detector de humo en cada piso con una recámara o unidad cerada\;

- ✓ Barandillas por cada tramo de escaleras con 4 o más escaleras o que van a una area comun; y
 - ✓ Adornos electrico, como interruptores que trabajan bien
5. Si el inspector de vivienda visita al unidad y pasa la inspeccion, CHAC y el dueño firman el contrato de “Housing Assistance Payment” (HAP).
 El Contrato HAP es entre CHAC y el dueño que garantiza que el dueño recibera la renta mensual directamente por CHAC y del Programa HCV.
 Si el apartamento o la casa no pasan la inspeccion, el dueño puede hacer las reparaciones necesarias y aplicar para que inspecten otra vez. Inquilinos de HCV no puede firmar un contrato de renta a menos que la unidad pase la inspeccion y CHAC ha firmado el Contrato HAP.

Servicios Públicos y Gastos de Mudansa

CHAC decide si el inquilino de HCV pagará por servicios públicos. CHAC y/o el dueño puede incluir los servicios en la renta. En la mayoría de los casos, los inquilinos de HCV son responsables por su propia depósito de seguridad y gastos de mudansa.

Además de las responsabilidades listadas en la Ordenanza Residencial de Dueños e Inquilinos de Chicago, los inquilinos de HCV deben de cumplir lo siguiente, o podran perder su vale:

- ✓ Darle a CHAC toda la información y el papeleo necesario. Los inquilinos de HCV son notificados cada año aproximadamente 3 o 4 mese antes de que se les vensca su contrato.
- ✓ Los inquilinos de HCV tiene que vivir en unidad aprovadas for CHAC por un año. No puede rescindir su contrato de renta, excepto en casos de emergencias medicas.
- ✓ Los inquilinos de HCV tienen que dejar que los inspectores de vivienda insoecten sus unidades cuando han sido notificados.
- ✓ Los inquilinos de HCV tienen que notificarle al dueño o a CHAC por escrito al menos 30 días antes de mudarse.
- ✓ Inquilinos de HCV tienen que usar la unidad como su residencia principal.
- ✓ Inquilinos del Programa HCV no pueden transferirle su contrato de renta a otra persona. Los inquilinos del Programa HCV no puede subcontratar sus unidades.

Los Inquilinos de HCV Pueden Perder Sus Vales Y Pueden Ser Evictados Si:

- ✓ el inquilino o alguien de su familia comete fraude en conexión con el Programa HCV.
- ✓ El inquilino o alguien de su familia esta involucrado en crímenes relacionados con drogras o actividades violentas o en poseedor armas ilegales.
- ✓ El inquilino o alguien de su familia amenaza, abusa o son violentas contra un empleado de CHAC.
- ✓ El inquilino o alguien de familia o invitado daña la unidad o las areas comunes del edificio en cualquier modo más allá de lo normal.
- ✓ El inquilino o alguien de su familia comete graves violaciones o violaciones repetidas contra el contrato de renta.

- ✓ El inquilino no paga los servicios publicos a su nombre.
- ✓ El inquilino no provee ni mantiene cualquier aparato que el dueño no esta obligado a proveer bajo el contrato de renta.
- ✓ El inquilino recibe asistancia de algun otro programa rental.
- ✓ El inquilino o alguien de su familia estan ausentes de la unidad por mas de 90 dias, al menos que alguien de su familia tenga una necesidad medica,
- ✓ El inquilino o alguien de su familia se muda de la unidad sin dar un aviso por escrito.
- ✓ El inquilino no arregla ninguna violación de las normas de vivienda (HQS) que pueden ser mortales.

Como cualquier inquilino, el dueño puede evictar los inquilinos de HCV. Sin embargo, CHAC trabaja con los inquilinos de HCV para que resuelvan sus problemas con el dueño. Para evictar inquilinos de HCV, el dueño tiene que nulificar el Contrato HAP con CHAC,

Para mas información sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos de HCV, contacte :

CHAC
1000 S. Wabash
Chicago, IL 60605
(312) 986-9400 telefono