

PROVIDENCE HOUSING AUTHORITY



Guia para Participantes del Programa de Voucher de Seccion 8



Providence Housing Authority

Leased Housing Department

100 Broad Street

Providence, RI 02903

TEL: (401) 751-6400 ext. 1600

FAX: (401) 351-1191

Marzo 2017

I ndice de Contenidos



- Introducción..... 1
- Parte 1 La Búsqueda de una Unida.....3
- Parte 2 Inspecciones.....7
- Parte 3 Calculaciones de Renta.....11
- Parte 4 Arrendamiento y Ejecución de Contratos.....13
- Parte 5 Actividades Anuales.....15
- Parte 6 Responsabilidades del Participante.....19
- Parte 7 Terminación de Asistencia21
- Parte 8 Fraude.....23
- Parte 9 Programa de Autosuficiencia Familiar25
- Parte 10 El Proximo Paso... Propiedad de Vivienda27
- Parte 11 Preguntas Frecuentes29
- Parte 12 Información de Contacto.....33

Guía del Participante

Programa de Voucher

Introducción

¿Qué es el Programa de Voucher ?

El Programa de Voucher es un programa financiado por el gobierno federal administrado por la Autoridad de Vivienda de Providence. SU objetivo es proporcionar asistencia de alquiler a familias de bajos ingresos que califican. Una familia o una persona que tenga al menos 62 años de edad o una persona con discapacidad puede ser elegible para el programa si el ingreso anual es igual o por debajo de los límites de ingresos establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). El programa permite a las familias a obtener una vivienda decente, segura y sanitaria mediante el subsidio de una parte de la renta mensual de cada residente y el pago directamente al dueño de la propiedad. El propietario se reserva los derechos de manejo normales y responsabilidades, incluyendo la selección de inquilinos, cobro de alquileres, mantenimiento de la propiedad y la terminación del arrendamiento.



¿Cómo es Proporcionada la Asistencia de Alquiler

La ayuda prevista para las familias participantes se basa en el tamaño de la familia e ingresos. Una familia debe pagar por lo menos el 30% pero no más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler y los servicios públicos. El representante de PHA calculará parte de cada partido de acuerdo a las normas federales.



En el momento de arrendamiento, el propietario y el inquilino firmará un contrato de arrendamiento y el PHA firmarán un Contrato de Asistencia de Vivienda de pago con el propietario. Ambas partes sabrán en ese momento la cantidad que el inquilino pagará, así como la cantidad que se enviarán directamente al propietario por el PHA. Estos pagos están garantizado ingreso mensual al propietario, siempre y cuando la familia vive allí, continúa siendo elegible, y la unidad sigue cumpliendo los requisitos del programa. Si los ingresos del inquilino cambian, la PHA notificará a ambas partes por escrito de las nuevas cantidades.

Expedición de Vouchers:

En el momento de recibir un voucher, usted ha sido determinado elegible para asistencia de alquiler. Los ingresos de su familia están dentro de los límites de ingresos y aquellas personas con dieciocho (18) años de edad en adelante han sido revisados por actividad criminal violenta y/o relacionados con las drogas. **Si algo cambia en relación con sus ingresos o composición de la familia antes del arrendamiento, debe ponerse en contacto con el representante del programa de inmediato - NO espere hasta el día de la firma del contrato, que sólo provocará un retraso significativo.**



El voucher expirará en la fecha en el cuadro 3 en la esquina superior derecha del voucher. Una solicitud de aprobación de arrendamiento debe ser recibida antes de esa fecha. No es necesario que tenga un contrato firmado por esa fecha, pero debe haber presentado una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento (forma larga) firmado por el propietario prospectivo. Si usted no encuentra una unidad de antes de esa fecha, su bono expirará y deberá volver a aplicar cuando la lista se vuelva a abrir en el futuro.

Los representantes están disponibles para ayudarle con el proceso de mudanza los Martes de 9: 00-3: 30 y Jueves de 1: 30-3: 30.

Buscando un Unidad:

Usted puede optar por permanecer en su unidad actual o trasladarse a otro lugar en cualquier lugar de los Estados Unidos o sus territorios (Puerto Rico, Guam, Islas Vírgenes), que operen un Programa de Voucher . Si desea moverse fuera de Providence, venga a ver a su Representante del Programa en los días indicados anteriormente. Debe conocer el nombre y la dirección de la Autoridad de Vivienda y persona de contacto a la que se debe enviar la documentación.



Donde Buscar un Unidad:

Si usted está satisfecho con su vivienda actual, pregunte a su propietario si él/ella estaría de acuerdo en participar en el programa. Si él/ella tienen alguna

pregunta, por favor, que él/ella llame a la oficina; de lo contrario, llevar la solicitud completada para la Aprobación de Alquiler a la oficina.



Si desea mudarse, usted puede comenzar su búsqueda revisando la lista de propietarios interesados en alquilar a partícipes con vouchers que se publican en la Autoridad de Vivienda de Providence en 100 Broad Street. Además, revise la sección de clasificados de los periódicos locales. Amigos o vecinos pueden saber de los lugares que están disponibles. A menudo, lavanderías, supermercados, etc. Colocan avisos o tienen folletos gratuitos disponibles. Busque signos "Para el Alquiler" en yardas o ventanas de las unidades de la zona en la que desea vivir. **Se le recomienda buscar en cualquier barrio de la ciudad, especialmente aquellos con una baja concentración de pobreza (una lista de esos barrios están adjuntos), o trasladarse a cualquier otra ciudad o estado.** Otras opciones incluyen la comprobación con oficinas de bienes raíces o de las agencias de alquiler aunque pueden cobrar una cuota.

La unidad que seleccione debe estar en condiciones decentes, seguras y sanitarias. **Viviendas unifamiliares, edificios de apartamentos, viviendas multifamiliares, casas y condominios también son elegibles.** Usted debe elegir una unidad que tiene como mínimo, el número de habitaciones que figuran en el voucher. Si selecciona una unidad más grande, es posible que tenga que pagar más hacia el alquiler y no puede ser aprobado si su fracción sobrepasa el 40% de sus ingresos o si el alquiler es razonable. if your portion exceeds 40% of your income or if the rent is unreasonable.

Usted no puede alquilar de una persona que sea miembro de la familia inmediata de alguien en su hogar. Los familiares inmediatos son: la madre, el padre, hermana, hermano, abuelos, nietos o cónyuge de alguien en su hogar. Por ejemplo, un padre que vive con sus tres hijos no puede alquilar un apartamento de uno de los abuelos de los niños.

Si se le da una cita para ver la unidad, llegar temprano. Tome una buena mirada alrededor de la vecindad y pase durante diferentes momentos del día y en la noche. **Asegúrese de que le guste la zona y la unidad porque usted va a firmar un contrato de arrendamiento por un año.**

Preguntas para Hacer

Algunas preguntas que deben ser hechas a la persona mostrándole el apartamento:

1. ¿Quién es el dueño?
2. ¿Dónde se encuentra?
3. ¿Cuántas habitaciones hay?
4. ¿Cuánto es la renta?
5. ¿Están incluidas las utilidades?

6. ¿Fue la casa construida antes de 1978? Si es así, ¿Usted ya tiene un Certificado de Conformidad de Plomo valido? Si no, el dueño debe conseguir uno.
7. ¿Es calentado por gas, electricidad o el petróleo?
8. ¿Hay una estufa y nevera?
9. ¿Puedo tener mascotas?
10. ¿Hay parqueo fuera de la calle?
11. ¿Hay lavadora y secadora?

Revisión y Selección de los Residentes:

Los propietarios son animados, y son responsables de usar los procedimientos normales para detectar y seleccionar los futuros inquilinos. También pueden ponerse en contacto con el Departamento de Sección 8 del PHA para recibir los nombres y direcciones de los propietarios anteriores.



No Discriminación en la Vivienda:

La ley Federal establece que un propietario no puede discriminar a ninguna persona por su raza, color, religión, discapacidad, sexo u origen nacional. Por otra parte, los estatutos del estado y locales pueden prohibir la discriminación por motivos más amplios (es decir, la edad, el estado civil).

Los propietarios deben hacer ajustes razonables en las reglas, políticas, prácticas o servicios si es necesario para que una persona con discapacidad pueda usar la vivienda y deben permitir que la persona con discapacidad haga modificaciones razonables de acuerdo con 24 CFR 100.203, 100.204 (a).

Si usted piensa que ha sido una víctima de discriminación en la vivienda, por favor reportar todos los casos al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. En este paquete es el Formulario HUD 903.1 o puede presentar la solicitud en línea en www.hud.gov.

Actualmente Viviendo en una Vivienda Subsidiada

Si actualmente vive en una vivienda pública o cualquier apartamento en el que se subsidia el alquiler, usted debe dar **treinta día de aviso** por escrito a su actual propietario. Una copia de la notificación debe ser proporcionada a su Representante del Programa.

Aprobación de Unidades de Vivienda

Es su responsabilidad localizar una unidad. Una vez que haya encontrado un apartamento y el propietario se compromete a arrendar a usted, le dará la Solicitud de Aprobación de Arrendamiento. Por favor, asegúrese de que el formulario esté completo incluyendo la cantidad del depósito de seguridad y el alquiler, quién pagará por los servicios públicos y cómo ponerse en contacto



con usted y el propietario. Usted es responsable de pagar el depósito de seguridad; el PHA no lo pagará. Algunos propietarios pueden aceptar pagos en cuotas. Usted debe trabajar con él/ella.

Si el propietario solicita un depósito para reservar el apartamento, es preferible pagar con cheque o giro postal. **No pague en efectivo a menos que el propietario le de un recibo por escrito.** Si tiene mascotas, pregunte si el propietario lo permitirá. No espere hasta la firma del contrato para preguntar o puede tener un problema inesperado.

Si usted tiene que pagar los servicios públicos, asegúrese de que el gas y / o electricidad se puede activar en su nombre. No espere hasta después de la firma del contrato para descubrir que hay un problema con un saldo pendiente de pago anterior.

Cuando usted trae una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento a su Representante del Programa, se revisará la razonabilidad de la renta. Si es demasiado alto, él / ella tendrá que llamar al propietario y negociar un alquiler razonable. Si el propietario no acepta un alquiler más bajo, usted tendrá que encontrar otra unidad. Si el alquiler está dentro de un rango aceptable, él / ella se llama a la dueño / agente para programar una inspección de la unidad. El Representante del programa también pedirá al propietario para el Certificado de Conformidad de plomo que ha sido requerido por la Ley Estatal de RI desde el 1 de noviembre de 2005. **Una inspección realizada por la PHA no será programada hasta que el Representante del Programa ha recibido una copia del certificado de conformidad de plomo.**

Parte 2- Inspecciones

Día de Inspección

Se aconseja firmemente que usted esté presente para la inspección. Si tiene alguna duda o pregunta, por favor expresarlas mientras que el inspector está ahí. El propietario o agente debe acompañar al inspector de la unidad para aprender de cualquier deficiencia que existe. Si se encuentran deficiencias, se elaborará una lista de las correcciones necesarias. El propietario tendrá la opción de hacer las correcciones apropiadas o no participar en el programa. La unidad no se subsidiará hasta que se corrijan todas las violaciones. **No se puede mover dentro de la unidad hasta que el Representante del Programa lo autorize.** Por favor no haga esta pregunta al Inspector.



Estándares de Calidad de Vivienda

Una inspección de Normas de Calidad de Vivienda (HQS) incluye pero no se limita a lo siguiente:



1. Un apartamento debe tener al menos una cocina, baño, sala de estar, así como un dormitorio para cada dos personas. Los requisitos mínimos para estas habitaciones son las siguientes:

1. La sala debe tener:

- a. Dos (2) tomacorrientes o una instalación de luz permanente, así como un (1) toma
- b. Una ventana operable que no esté rota ni agrietada

2. La cocina debe tener:

- a. Una instalación de luz permanente
- b. Al menos un toma (sin contar el refrigerador y la estufa)
- c. Una cocina con todos los botones intactos y todos los quemadores y el horno deben ser operables
- d. Una nevera con todos los mangos y contenedores intactos
- e. Un fregadero con agua corriente caliente y fría
- f. Suficiente espacio de almacenamiento; armarios o estantes, dependiendo del tamaño de la familia
- g. Suficiente espacio de preparación y servicio
- h. El inquilino puede proporcionar propia estufa y / o en la nevera



3. El baño debe tener :



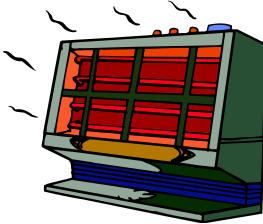
- a. Instalación de luz permanente
- b. Ventana operable o ventilador de ventilación (al exterior)
- c. Inodoro
- d. Bañera o ducha
- e. Privacidad
- f. Cuenca / fregadero

4. Cada dormitorio debe tener:

- a. Una ventana operable que no está roto o agrietado
- b. Una instalación de luz permanente y una salida o 2 toma corriente
- c. Privacidad



5. Calefacción



- a. Debe proporcionar calefacción suficiente para toda el área de estar
- b. Gas en la estufa con ventilación de gas sólo se permite si no es la fuente primaria de calor
- c. Unidad(s) de calefacción deben estar permanentemente montados en la pared o en el suelo (cableados si es eléctrico)
- d. Calentadores sin ventilación y/o de llama abierta que queman combustible están prohibidos

2. La unidad debe estar en buenas condiciones estructurales sin defectos graves. También debe incluir:

- a. Detector de humo en cada piso de la unidad, incluyendo el sótano. Si una persona con discapacidad auditiva ocupa la unidad, detectores de humo deben tener un sistema de alarma diseñado para personas con discapacidad auditiva en cada habitación.
- b. No astillado, descamación o pintura "alligatreada" en el apartamento o en el exterior, incluyendo las ventanas del sótano y fundaciones
- c. Todos los toma corrientes y placas de interruptores eléctricos deben tener cubiertas
- d. No hay agujeros en paredes, techos o suelos (incluyendo debajo de los fregaderos de cocina y tocadores de baño / contador)
- e. Adecuadamente ventilados de refrigeración / calefacción
- f. Todas las ventanas del primer piso con cerraduras operables

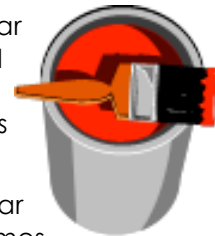


- g. Barandas en todas las escaleras con más de 4 pasos incluidos los que permiten inquilinos apartamentos y el sótano
- h. No hay riesgos de tropiezo
- i. Ascensores, si están presentes, deben estar en condiciones de seguridad y de funcionamiento
- j. El acceso a la unidad sin tener que pasar a través de otro apartamento o propiedad privada
- k. Dos salidas necesarias, a menos que sea el 1 ° piso.
- l. Dos salidas en el sótano si se utiliza como espacio de vida
- m. Bote de basura con tapa
- n. Sin ratones o cucarachas infestación
- o. Puerta de entrada a la unidad y al exterior debe ser de núcleo sólido (no hueco) con cerraduras operables
- p. No hay grandes fugas en apartamento o sótano
- q. Aire interior debe estar libre de contaminantes peligrosos
- r. Una suministro de agua potable
- s. El sitio y el vecindario no deben estar sujetas a condiciones ambientales adversas graves (por ejemplo, incendios, inundaciones, ruidos molestos, los peligros de alcantarillado, acumulación excesiva de basura)



Pintura a Base de Plomo

Antes de la inspección del PHA, el propietario debe proporcionar un certificado de conformidad de plomo según la Ley del Estado de RI. Esto confirma que no existen riesgos de plomo visibles en ese momento. Esto debe ser hecho si usted tiene niños que reside con usted o no.



En cada arrendamiento, los propietarios / agentes deben revelar y proporcionar a los inquilinos todos los registros e informes relacionados con los riesgos del plomo de pintura a base citados en la propiedad por USC4582 (d) disponibles. Muchas unidades construidas antes de 1978 pueden contener pintura a base de plomo. **La pintura con plomo y el polvo son perjudiciales no sólo para los niños sino también a los adultos.** Los niños pueden comer trozos de pintura o masticar barandas pintadas, marcos de ventanas u otros elementos cuando los padres no están cerca. Un niño que ingiere suficiente pintura con plomo / polvo pueden sufrir deficiencias físicas o mentales o incluso morir.



Casas y apartamentos viejos a menudo tienen niveles de plomo en la pintura en paredes, techos y muebles de madera. Aire libre, pintura con plomo y cebadores pueden haber sido utilizados en muchos lugares, incluyendo paredes, cercas, porches y escaleras de incendios. Cuando las partículas de pintura apagado o cuando se rompe el yeso, hay un peligro real para los bebés y niños pequeños.

Como inquilino, usted debe mantener su casa en buenas condiciones. Además de informar sobre cualquier astillada, descascarada, agrietada o descascarada a su propietario, le informen de cualquier fuga que puede permitir la lluvia o la humedad en el interior, dañar las superficies de pintura en las

paredes o techos. Estas situaciones deben corregirse de inmediato. Si usted no recibe una respuesta satisfactoria de su propietario, en contacto con su representante del programa.

Por favor, tenga en cuenta que simplemente pintar sobre superficies de pintura deteriorada no elimina el peligro. Es importante que el problema se corrija en la forma adecuada para que el polvo de plomo no aumente el peligro. **La pintura nunca se puede corregir mediante raspado en seco o lijado en seco las superficies.**

Si la casa fue construida antes de 1978, y su hijo menor de la edad de 7 años tiene un nivel de plomo en la sangre, la unidad debe ser probado para la pintura a base de plomo por un inspector de plomo certificado por el estado. Si se encuentra pintura a base de plomo, la unidad debe ser hecha de plomo seguro y recibir un certificado de seguro de plomo del Departamento de Salud de RI. El certificado debe ser renovado anualmente por el propietario.

Si se le notifica que uno de sus hijos ha sido identificada con un nivel arterial elevada, por favor póngase en contacto con su representante del programa de inmediato para que las inspecciones adecuadas, se puede hacer.

Discriminación:

La Ley de Vivienda Justa prohíbe propietarios de vivienda discriminar contra familias con niños, o los niños con un nivel arterial elevado (EBL), incluso si la unidad se sabe que tiene peligros de pintura a base de plomo. Los propietarios no deben pedir algún cuestiones relativas a:



1. Si su niño tiene un nivel arterial elevado
2. Si usted está embarazada
3. O si tiene intenciones de quedar embarazada



No arrendar a las familias con niños o los niños con una EBL es ilegal; **por lo tanto, un inquilino o comprador no puede pedir que firme una declaración de que un niño o niña EBL, no vivirá en la vivienda.** Bajo ninguna circunstancia puede un propietario negarse a permitir que una familia para ocupar la unidad debido a la presencia de un niño o exigir que una mudanza de la familia porque el plomo se encuentra". (Registro Federal vol. 64, N° 178, 15/09/99).

Parte 3 – Cálculo de Alquiler

¿Qué es el Ingreso Bruto?

El alquiler se calcula en base a los ingresos brutos. Las familias participantes deben declarar **TODAS** las fuentes de ingresos de **TODAS** las personas que viven en el hogar. Esto incluye beneficios como el Seguro Social y SSI para menores y el empleo para estudiantes de tiempo completo. Mayoría de los ingresos común incluye, pero no se limita a:



- Empleo incluyendo horas extras, propinas y bonos
- El beneficio neto de un negocio (por cuenta propia)
- Intereses y dividendos de las cuentas bancarias y acciones
- Seguridad Social y del Seguro Social Suplementario
- SSI por incapacidad
- pensiones
- Anualidades
- Sustento de Menores
- Asistencia Pública (TANF, FIP, GPA)
- beneficios de desempleo
- Seguro por Incapacidad Temporal (TDI)
- Compensación a los Trabajadores
- pensión alimenticia
- Contribuciones regulares de alguien fuera de su hogar
- Pago regular de los miembros del hogar en servicio militar

A veces, algunos ingresos no podran contarse dentro cálculo alquiler. **Su responsabilidad, sin embargo, es declarar todos los ingresos.** Su representante del programa hará los ajustes necesarios.

Deducciones

Deducciones de los ingresos brutos son limitadas. Dependiendo de las circunstancias de su familia, usted puede calificar para uno o más de los siguientes:

Una persona (62 años o más) o discapacitada califica para una deducción de \$400 si la cabeza familiar o cónyuge es de 62 años o más, o es una persona con discapacidad. Los que reciben esta deducción también son elegibles para una deducción médica si gastan más de tres porciento (3%) de sus ingresos brutos en gastos médicos.

Cada dependiente bajo la edad de diez y ocho (18) que sea una persona con discapacidad (que no sea cabeza de familia o cónyuge) o de un estudiante a tiempo completo califica para una deducción de \$ 480.

Los gastos razonables de cuidado infantil pueden ser deducidos para los niños menores de trece (13) para permitir que la cabeza de familia pueda trabajar o continuar su educación.

Una persona discapacitada puede ser elegible para una deducción de asistencia médica/técnica si se permite que la persona sea empleada.

Por esta razón, es importante que su Representante de Programa tenga un sentido completo de las necesidades de su hogar.

Pago Total del Inquilino

El Pago Total del Inquilino (TTP) es el mayor de:

30% de su ingreso mensual ajustado (después de deducciones)

10% de su ingreso bruto mensual

\$ 25.00

La mayoría de las veces, la TTP será igual al 30% de su ingreso ajustado.

Alquiler de Mercado Justo y Normas de Pago

El Mercado de Alquiler Justo (FMR) para el área es publicada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) cada año. Actualmente es el 50% de la renta mediana para el área de la Providencia. Esto sólo se utiliza para establecer el estándar de pago utilizado en el cálculo de su renta.

El pago estándar es el subsidio máximo permitido por tamaño del dormitorio. Se extiende desde 90 hasta 110% del HUD publicó FMR. Nuevas Normas de Pago se utilizan en el momento de la recertificación anual o cuando un inquilino se muda. El Pago Total del Inquilino (TTP) se resta de la Norma de Pago o alquiler bruto (el que sea menor). Esto determina parte de la autoridad de vivienda de la renta. Véase el Anexo B para la estándares de pago más actuales en vigor.

Subsidio para Gastos de Utilidades

Una tabla de los costos de los servicios públicos promedio según el tipo y tamaño de habitación es utilizado, revisado y actualizado anualmente. La tabla se ajusta si hay un aumento de la tasa o disminución de al menos 10%.



Los participantes del programa que son responsables de pagar cualquier o todas sus propias utilidades (calefacción, gas/electricidad para cocinar, agua caliente, electricidad) o proporcionan su propia estufa y / o nevera califican para un subsidio de utilidad. Las cantidades apropiadas se tabulan y cuenta en el cálculo de manera que los inquilinos mejor pueden pagar sus facturas de servicios públicos mediante el subsidio aún más sus gastos de alquiler.

A partir de Octubre 2014, su ayuda de utilidades se sera determinada de acuerdo a los dormitorios que usted tiene en su voucher no de acuerdo a los dormitorios que hay en la unidad; se usara el numero mas bajo de los dos.

Ejemplo: Si usted tiene un voucher de un dormitorio y tiene un apartamento con una renta de 3 dormintorios , su ayuda de utilidades se basada en 1 dormitorio osea \$117 en vez de \$185 que es lo que se paga por 3 dormitorios, lo que causara que aumente su porcion de la renta.

Ver Anexo C para los gastos de servicios publicos mas actuales

Reembolso de Utilidades



Algunas familias reciben un cheque de reembolso de utilidades. Esto es sólo para aquellos cuya TTP es menor que la cantidad de utilidades que se espera que pagar.

Advertencia

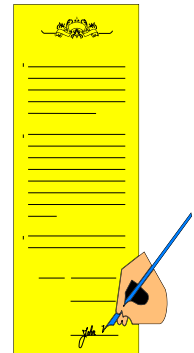
No permita que cualquier persona o personas usen su domicilio a efectos de correo, (incluyendo pero no limitado a) permitir que una persona o personas utilicen su dirección para recibir los beneficios de SNAP. Permitir este uso es una violación de la póliza la Autoridad de Vivienda de Providence y puede dar lugar a la cancelación de su ayuda para el alquiler.

Parte 4 - Arrendamiento y Ejecución de Contratos

Arrendamiento y Contrato

Todos los contratos de arrendamiento son eficaces para el primer día del mes. Al arrendar inicialmente en el programa o en raras circunstancias, se le puede permitir a arrendar para el día quince (15) de cada mes. El PHA usa un contrato de arrendamiento aprobado por HUD estándar. Los demás arrendamientos deben ser aprobados por la Autoridad de Vivienda de Providence y deben incluir una cláusula adicional que HUD requiere. **Cualquier contrato de arrendamiento no autorizado por el PHA se considera nulo y sin efecto. Los participantes NO DEBEN firmar un contrato de arrendamiento que no se ejecute en frente de la representante del programa.**

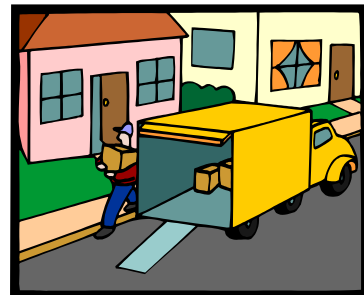
Los cambios en el arrendamiento o contrato no se pueden hacer durante el primer año. El alquiler no puede aumentar ni puede haber cambios a la persona responsable del pago de los servicios públicos. Cualquier intento por parte del propietario a cambiar esta información deben ser reportados a su representante del programa inmediatamente. **Nunca le pague al propietario mas de la cantidad enviada a usted por el Representante del Programa.** Si el propietario pide más dinero y usted no ha recibido una nueva carta de notificación, por favor póngase en contacto con su representante.



Las familias deben permanecer en el lugar de vivienda durante un año, a menos que sean desalojados por violaciones de arrendamiento por el propietario o terminados del programa por el PHA.

Los arrendamientos son firmados sólo con cita previa. Su Representante del Programa se comunicará con usted y el propietario para que vayan a la oficina en una hora que sea conveniente para las dos personas. Por favor llegar temprano. Cualquier cambio en sus ingresos o circunstancias familiares ya deberían haber sido informadas al Representante del Programa.

Usted y el propietario tendrán que firmar un contrato de arrendamiento. El propietario firmará un contrato con el PHA también, para que los pagos de alquiler puedan ser enviados a su nombre. También tendrá que firmar un formulario de divulgación de plomo en la que el propietario debe declarar si tiene conocimiento de los peligros del plomo en la propiedad. Se le dará una copia del contrato de arrendamiento y el un panfleto llamado Proteja a Su Familia Del Plomo En Su Casa. Por favor, mantenga el arrendamiento (y toda otra correspondencia PHA) en un lugar seguro. A menudo es solicitada por otras agencias. Hay un cargo por las copias futuras.



Ahora su familia puede mudarse!!! Pague todos los depósitos de alquiler y de seguridad con cheque o giro postal. Si tiene que pagar en efectivo, asegúrese

de obtener un recibo de inmediato. Mantenga todos los papeles en un archivo especial. Cualquier cambio en los ingresos de su familia o la composición deben ser reportados a su Representante del Programa dentro de los diez (10) días. Si usted no tiene ningún cambio, nos comunicaremos con usted por correo en ocho (8) meses para comenzar el proceso de recertificación anual.

Parte 5 – Actividades Anuales

Recertificaciones Anuales

La Autoridad de Vivienda de Providence es requerido realizar recertificaciones anuales e inspecciones por reglas federales. La recertificación es una revisión de los ingresos familiares y la composición familiar, que desempeñan un papel importante en los cálculos del alquiler y ambos están sujetos a cambios.



Cuatro meses (4) antes de la fecha de arrendamiento original, recibirá dos cartas: una que indica la fecha para estar en casa para la inspección y el otro con una cita para venir a la oficina para una entrevista. Por favor, haga todo lo posible para acudir a las citas ya que cientos de familias se deben procesar en el mismo período. El Representante del Programa enviará un aviso de terminación si las citas no se mantienen.

Usted debe venir a la oficina para la entrevista y traer otros miembros adultos de la familia. También traiga **todas** las verificaciones de ingresos para todos los que residan en el apartamento, recibos de alquiler y servicios públicos, y cualquier otra información pertinente a usted que se enumerara en la carta. Usted y todos los miembros adultos de la familia mayores de diez y ocho (18) tendrán que firmar dispensas de liberación y proporcionar una identificación con foto. **Si su representante necesita información adicional, por favor proporcione lo antes posible pero no más tarde de 10 días en el sobre adjunto.** Si usted envía la información, por favor llame a su representante para asegurarse de que el sobre llegó.

Una vez recibida toda la información, su representante calculará el alquiler. Probablemente habrá un cambio en las porciones de alquiler pagados por usted y por el PHA. Cualquier aumento o disminución de la composición de la familia durante el año determina el tamaño de el subsidio máximo y también pueden afectar si la familia necesita moverse a una unidad de tamaño diferente. Si hay cambios o no, tanto usted como el dueño / agente recibirán cartas indicando cuánto renta usted es responsable de pagar.

Si usted ha decidido mudarse a otra unidad, deberá completar el proceso de recertificación y que se complete el proceso de mudanza/nuevos arrendamientos descritos en la parte 1.

Inspecciones Anuales a la Unidad

El PHA inspecciona la unidad cada año para asegurarse de que cumple los estándares del programa. Usted está obligado por la regulación federal para permitir que el PHA Inspector para llevar a cabo la inspección. El Inspector no ingresará en la unidad si no hay un adulto de 18 años o más en el país. El inspector llevará a cabo el mismo tipo de inspección como se indica en la parte 2.

Ejecución de Reparaciones

Si se encuentran violaciones durante una inspección del PHA, es responsabilidad del arrendador y el arrendatario de asegurarse que todas las deficiencias sean corregidas dentro de un marco de tiempo especificado - generalmente 30 días a menos que sea una situación de emergencia. Si se observan problemas que amenazan la vida, el inspector notificará al dueño inmediatamente y espere 24 horas para hacer las reparaciones.



La mayoría de los problemas no son potencialmente mortales, pero sí causan que la unidad "falle". El propietario recibirá una carta detallando las reparaciones necesarias que deben completarse dentro de los 30 días. El inquilino también recibirá una carta indicando la fecha y la hora que el inspector volverá a revisar las correcciones; un adulto debe estar en casa ese día, para que el inspector pueda entrar en el apartamento. **Si las reparaciones se deben al hecho de que el inquilino no a cuidado adecuadamente de la unidad, los dueños pueden cobrar o pedir que los daños sean reparados por el inquilino que sean distintos al desgaste normal y desgarró antes de la reinspección.**



Los inquilinos deben cooperar con los esfuerzos del propietario (o su del mediador) para entrar en la unidad para completar las reparaciones en la fecha prevista. La Ley del Estado de RI establece que el propietario puede entrar en darle 48 horas de aviso por escrito. Si no se permite al propietario a entrar para hacer reparaciones darán lugar a la cancelación de su ayuda para el alquiler.

Al momento de la re-inspección, si las reparaciones no se han completado, la renta será menguada (descatalogados) por la Autoridad de Vivienda de Providence durante 30 días. **Los inquilinos deben pagar siempre su parte de la renta; Sin embargo, los propietarios no pueden pedir a un inquilino que paguen la parte de la autoridad de vivienda.** Si el propietario no completa las reparaciones, el Representante del Programa enviará una carta al inquilino para venir a la oficina para el papeleo para moverse.

Si tiene algún problema después de la inspección anual, como la pérdida de calefacción, ventanas rotas, etc., primero contacte a su dueño / agente. Si él / ella no responde en un plazo razonable de tiempo, por favor llame a su Representante del Programa para una inspección de una queja.

Renovación del Contrato

Cuando reciba su carta para una entrevista, usted debe decidir si desea continuar con el contrato de arrendamiento. Dígale a su Representante de Programas en la entrevista si usted está considerando mudarse. Después del primer año, el contrato de arrendamiento se extiende automáticamente en una base **mes a mes**. Esto significa que usted puede comenzar el proceso de mover

una vez que haya recogido un aviso de 30 días de su Representante del Programa.

Después del primer año, el propietario también puede pedir que se mude. Él tiene que darle un aviso por escrito de 30 días. **Si usted recibe cualquier aviso legal, por favor póngase en contacto con su abogado o RI Servicios Legales en (401) 274-2652 para obtener asesoría legal.** También traiga una copia a su representante del programa. Si se encuentra en buenos términos, no habrá ningún problema con la emisión de un bono a moverse. Si no está en buena posición (debe alquilar, o tienen otras violaciones bienestar de arrendamiento desalojados por causa) debe resolver la situación. Si usted es desalojado por un juez, que será terminado del programa (véase la Parte 5).

Aumento del Alquiler

Cualquier aumento en el alquiler también debe ser solicitado **por escrito** por el propietario incluyendo la razón para el aumento **al menos 90 días antes** de la fecha de renovación. Si no hay suficientes fondos disponibles, el Representante del Programa revisará la solicitud de razonabilidad y lo apruebara o desapruebara. Su representante calculará el alquiler le notificara a usted y el propietario / agente del cambio. Es posible que el aumento resulte en que el inquilino (no el PHA) pague una porción más alta al propietario. Si usted tiene que pagar más y ya no quieren permanecer en la unidad, usted tendrá que empezar a buscar otra unidad y seguir el proceso en la parte 1.



Parte 6 – Responsabilidades del Participante

Obligaciones de Familia/Responsabilidades

1. Suministrar toda la información solicitada al PHA incluyendo ingresos, estatus migratorio, números de Seguro Social y la composición familiar.
2. Firmar los formularios de consentimiento (renuncias de liberación) para la obtención de información.
3. Toda la información debe ser veraz y completa.
4. Notifique al PHA de cualquier cambio en la composición familiar en 30 días (nacimiento, adopción, matrimonio, custodia, muerte, un miembro de la familia mudándose afuera o adentro del apartamento en no más de 60 días.
5. Los miembros de la familia no deben cometer fraude, soborno o cualquier otro acto criminal en relación con el programa.
6. Los miembros de la familia no deben participar en actividades criminales o relacionadas con drogas.
7. Los miembros de la familia no pueden recibir asistencia de vivienda federal, estatal o local duplicado.
8. La unidad subsidiada debe ser la única residencia de la familia.
9. Los miembros de la familia no deben poseer o tener ningún interés en la unidad (a excepción de los del Programa de Propiedad de Vivienda).
10. Debe cumplir con todas las disposiciones del contrato de arrendamiento
11. No debe subarrendar, ceder o transferir la unidad
12. Ser responsable de corregir cualquier violación de vivienda determinada que fue causada por la familia - que no sea el desgaste normal
13. Dar a la PHA, en 10 días, una copia de cualquier acción de desalojo iniciado por el propietario
14. Notificar al PHA y el propietario, por escrito, 30 días antes de la mudanza
15. Notificar al PHA de una ausencia de 30 días o más desde la unidad
16. Los residentes también son responsables por el pago total del depósito de seguridad.

El incumplimiento de los artículos mencionados anteriormente dará lugar a la terminación del Programa de Asistencia de Alquiler de la Sección 8.

Parte 7 - Terminación de Asistencia

Convirtiéndose Inelegible

Si la familia deja de ser elegible para recibir asistencia: Si sus ingresos aumentan a un punto donde el PHA ya no pagará por lo menos \$ 1.00 hacia el alquiler, se le enviará una carta y su archivo se llevarán a cabo durante seis (6) meses. Si hay algún cambio en ese período, debe informar a su Representante del Programa. Si, después de seis meses, no hay cambios que permitirían la PHA para contribuir a la renta de nuevo, que será terminado del programa puesto que ya no es una necesidad.

Razones para Terminación

Hay muchas razones por las que una familia participante puede ser terminado del programa tales como, pero no limitado a: el desalojo, el fraude, desocupar sin previo aviso, no cumplir con las citas, la falta de recertificación, la actividad criminal violenta o relacionados con las drogas por un miembro de la familia, debiendo dinero a una autoridad de vivienda o cualquier violación de sus responsabilidades familiares. Aproximadamente 150 familias se terminan del programa por varias razones cada año.

Terminación Ilegal

Los propietarios deben cumplir con las disposiciones relativas a la Ley de Violencia Contra las Mujeres (VAWA) de 2005, que protege a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo o acecho. Esta ley incluye la protección para los que reciben ayuda para el alquiler en el Programa de Subsidio.

La ley dispone que un participante no se puede negar la asistencia porque él / ella es una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo o acecho Si califica para obtener ayuda. La ley también protege a una víctima de la pérdida de la ayuda basándose únicamente en el hecho de que él / ella es una víctima de violencia doméstica. Ni las agencias de vivienda ni los propietarios pueden terminar el arrendamiento o alquiler de la asistencia de la víctima a causa de la violencia doméstica / data o acecho. Este tipo de violencia no puede ser considerada como una seria, repetida violación del contrato de arrendamiento; otra buena causa; o actividad criminal de la víctima. Si, sin embargo, el autor de la violencia es un miembro de la familia de la víctima, el PHA tiene la autoridad para requerir a la persona a salir del hogar, como condición para la víctima y los miembros restantes de la familia para recibir asistencia.

VAWA permite a las agencias de vivienda y propietarios para solicitar que las víctimas firmar un formulario de certificación aprobada por HUD declarando: que él / ella es la víctima de "bona fide" incidentes de violencia doméstica / data o amenazas, o acoso como se definen en la ley VAWA. Debe incluir el

nombre del autor del delito y se le facilitarán un plazo de 14 días hábiles a menos que haya una extensión aprobada. La ley también permite a la víctima para proporcionar uno de los siguientes tipos de verificación: un policía local o expediente judicial o carta firmada por un proveedor de servicios para víctimas, un abogado o un profesional de la medicina de la que pide a la víctima para obtener ayuda. El firmante debe certificar bajo pena de perjurio, que: el abuso es una verdadera incidencia de la violencia doméstica / data o acoso y la víctima ha firmado o aprobado la documentación. El no proporcionar la certificación dentro de los plazos, se anula la protección proporcionada por la ley VAWA.

Recibir una Carta de Terminación

Si usted está en el proceso de perder su ayuda de alquiler, usted recibirá una carta en el correo que le notifica de la fecha en que su asistencia terminará - generalmente dentro de 30 días. La notificación indicará la razón de que esto está sucediendo e incluir el proceso para solicitar una audiencia. Una carta también le será enviada a su propietario indicando el último día que el PHA pagará el alquiler a su nombre. No incluirá la razón por la que perdió este beneficio.

Derecho a Apelar



Si usted cree que la decisión de poner fin a su asistencia en el Programa de Sección 8 es incorrecta, usted tiene el derecho de apelar. **Usted debe enviar una carta para solicitar una audiencia informal dentro de los diez (10) días de haber recibido la notificación de terminación.** Si no lo hace dentro de los diez días, no será elegible para una audiencia y se dará por terminado.

Audiencia Informal

Se le notificará de la fecha y hora de la audiencia. Usted tiene el derecho de traer todos los datos, documentos o testigos para apoyar su caso para permanecer en el programa. Usted también puede traer un abogado u otro representante.

Durante la audiencia, usted o su representante legal podrá presentar cualquier prueba o información adicional. El oficial de la audiencia para la PHA tendrá toda la información proporcionada y enviar una decisión por escrito dentro de los diez (10) días. Si se toma la decisión en su favor, una carta también será enviada al propietario notificándole a esperar el cheque de la renta. Si la decisión no es a su favor, no recibirá ayuda en la fecha indicada en su carta original.

Parte 8 - Fraude

Verificación de Ingresos por Adelantado



Todos los datos recogidos de las familias participantes se envían al HUD sobre una base mensual. Esta información se compara con los datos de agencias como la Administración del Seguro Social y el Trabajo del Estado y Junta de Salario. Su Representante del Programa será notificado de cualquier discrepancia en los ingresos no declarados o errores con los números de Seguro Social.

Reembolso

Todas las discrepancias de los ingresos declarados son verificados. Si usted no ha informado de su ingreso o la de otro miembro de la familia, usted recibirá una carta indicando cuánto debe la PHA. **Usted debe pagar la cantidad total en la fecha estipulada en la carta.** De no hacerlo, dará lugar a la pérdida de su ayuda de alquiler de la Sección 8. Su nombre será incluido en deudas Base de Datos Nacional adeudado de HUD que significa que usted no será elegible para cualquier ayuda de alquiler en el futuro en cualquier parte del país hasta que se pague la deuda.

Si usted cree que el anuncio es un error, usted tiene el derecho de apelar la decisión de la PHA y / o la cantidad. Ver Parte 6.

Ejemplos de Fraude

Fraude del programa incluye pero no se limita a los siguientes ejemplos:

- Cualquier Propietario/Agente que, a través de acuerdos informales con sus inquilinos, recauda más renta de sus inquilinos de lo permitido por el contrato de HAP y el contrato de arrendamiento.
- Inquilino y Propietario viven juntos.
- Inquilinos estar fuera de la unidad durante más de 60 días consecutivos y/o 120 por año.
- El propietario es un miembro de la familia inmediata de cualquier persona en el hogar del inquilino.
- Utilidades en el nombre del propietario, cuando de acuerdo con el contrato de arrendamiento el inquilino es responsable o viceversa. Esta es una práctica de manejo deficiente incluso si el inquilino paga la cantidad indicada en la factura, pero es en el nombre del propietario.
- Los propietarios/agentes no pueden alterar la responsabilidad del pago de los servicios públicos. Los cambios en el contrato de arrendamiento se pueden hacer

después del primer año; Sin embargo, todos los cambios deben hacerse por escrito en la Oficina de Vivienda Alquilada PHA

- Propietario permitir que otra familia para entrar y no informar cuando dejó vacante la familia original.
- El inquilino subarrenda la unidad
- Inquilinos tener novios, familiares u otras personas que no aparecen en el contrato de arrendamiento de estar en la unidad.
- Los propietarios que no reportan a la Oficina de Sección 8 que las personas que no figuren en el contrato de arrendamiento están viviendo en la unidad.
- El inquilino no reportar todos los ingresos incluyendo activos.
- Inquilinos de firmar un acuerdo de lado u otro contrato de arrendamiento que contradice PHA Arrendamiento.

Ejecucion

Cualquier persona encontrándose a sí misma en una situación tal esta violando la ley federal (18 USC1001) y el Contrato de Ayuda de Pagos de Vivienda. Él/ella debe ponerse en contacto con el PHA inmediatamente para rectificar el problema. Cualquier propietario/inquilino involucrado en un acuerdo informal debe terminar inmediatamente.

Cualquier persona que tenga conocimiento de un posible fraude programa es alentado a notificar al PHA por escrito o por teléfono (709-2219). Toda la información es confidencial. Si deja un mensaje, indique por lo menos su nombre y teléfono donde se le pueda localizar en caso de que el investigador del fraude tiene más preguntas.

La Autoridad tiene varias opciones disponibles para rectificar cualquier fraude detecta incluyendo la demanda de reembolso, la terminación del programa y la acción legal. Los casos se han remitido a y procesados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Inspector General, RI Estado y los departamentos de policía locales, así como el FBI.



Parte 9 - Programa de Autosuficiencia Familiar

Autosuficiencia Familiar

El Programa de Autosuficiencia Familiar (FSS) está diseñado para ayudar a los titulares de bonos en el logro de la independencia económica mediante la formación profesional, la educación y el empleo remunerado. La Cabeza del Hogar voluntariamente firma un contrato de cinco años con la Autoridad de Vivienda de Providence. Este Contrato de Participación esboza los lineamientos del programa e incluye el plan de servicios y la formación individual del participante. Los participantes están obligados a participar activamente en el trabajo, formación o estudio para un mínimo de 30 horas / semana. Algunas actividades del FSS comunes incluyen:

- Obtener un GED
- Aprendizaje de Inglés como Segundo Idioma
- Capacitación para el trabajo
- Ir a la universidad
- Trabajar a tiempo completo o tiempo parcial

Al final del contrato de cinco años, se espera que todos los participantes estén empleados y ser libre de la asistencia social por un año completo antes de contratar su finalización. Desde que el programa es voluntario, el participante puede retirarse del programa en cualquier momento sin ser penalizados.

Cuenta De Ahorros De Depósito De Garantía

Durante los cinco años, cada vez que su alquiler aumente debido a un aumento en su ingreso del trabajo, el PHA deposita una parte de la renta que se paga en un ahorro de depósito de garantía. **Al final de los cinco años, usted será elegible para recibir los fondos de garantía si usted ha estado trabajando y libre de la asistencia social durante un año completo.**

Administrador de Casos de FSS

El Programa de Autosuficiencia Familiar es parte del Departamento de Servicios de Residente situado a 50 Laurel Hill Avenue, en Providence. Cada participante de FSS es asociado con un Coordinador de FSS que van a ver **al menos cuatro veces al año**. Este administrador de casos se encargará de supervisar el estado de los participantes en el programa y ofrece acceso a los servicios de apoyo necesarios. **Los administradores de casos pueden ayudar a los participantes del FSS acceder a muchos servicios que incluyen:**

- Servicios de cuidado de niños
- Ayuda financiera

- Orientación educativa y de trabajo
- Ayuda para buscar empleo
- Asesoramiento del crédito
- Preparación de Propiedad de Vivienda
- Promoción de cliente
- Ayuda con presupuestos y dinero
- Asesoramiento de la deuda y de crédito

Los administradores de casos del FSS también calculan y mantienen la cuenta de depósito en garantía del participante. Ellos son los responsables de informar al participante FSS de su saldo actual y el crédito cuenta de garantía bloqueada mensual.

Como Aplicar

Si usted está interesado en el Programa de FSS, usted debe llamar para pedir una solicitud. Para ser seleccionado para el programa, su solicitud debe ser aprobada por la oficina de la Sección 8 y debe reunirse con un administrador de casos de FSS para una entrevista inicial. Si usted tiene alguna pregunta o desea obtener más información, por favor llame al (401) 709-6406 o (401) 709-6407.

Parte 10 – El Próximo Pasó... Propiedad de Vivienda

Propiedad de Vivienda



El Programa de Propiedad de Vivienda permite a los participantes aplicar sus vales de Sección 8 hacia un pago de la hipoteca y otros gastos de propiedad de vivienda. Si usted califica, usted puede ser capaz de mover a su familia de la vivienda de alquiler en un precio asequible, vivienda unifamiliar.

Qualificaciones

Para calificar al Programa de Propiedad de Vivienda de Sección 8 usted debe:

- Ser un participante de Sección 8 por lo menos un año
- Estar empleado consistentemente de tiempo completo durante un año (30 horas. Por semana) antes de que comience la ayuda de propiedad de vivienda (personas de edad avanzada y deshabilitadas están exentas de este requisito).
- Cumplir con el requisito de elegibilidad de ingresos que es actualmente de \$14,500.00 (con exclusión de la asistencia social) por año para las familias que no tienen discapacidades y \$7,692 dólares para las familias cuyo cabeza de familia o cónyuge es una persona con discapacidad
- No tener deudas pendientes con el PHA o cualquier otra autoridad de vivienda
- No haber sido propietario de una casa en los últimos tres (3) años

Pasos para la Propiedad de Vivienda

Si usted cree que califica:

- Asista a una orientación en el último Sábado del mes a las 9:00 AM en las oficinas del Departamento de Servicios de Residente en 50 Laurel Hill Avenue
- Inscribese en el Programa de Autosuficiencia Familiar del PHA
- Asista a clases de propiedad de vivienda en una organización comunitaria local
- Solicite una carta de Pago de Asistencia de Vivienda del PHA indicando su subsidio hipotecario mensual
- Busque financiación de un prestamista hipotecario local
- Cuando usted sea pre-aprobado para una hipoteca usted puede comenzar su búsqueda de una casa con la ayuda de un agente inmobiliario
- Una vez que haya encontrado una **vivienda unifamiliar** (no se permite la compra de propiedad en alquiler), será inspeccionado por inspectores del PHA, así como una inspección pagado. Usted no puede comprar propiedad para alquiler.
- Después del cierre, se le requerirá para llevar documentos tales como la escritura, comprobante de seguro, etc., y se calculará el subsidio.



Parte 11 – Preguntas Frecuentes

1. ¿Cuándo puedo ir a la oficina si no tengo una cita?

La oficina esta abierta para participantes sin cita los Martes de 9:00-3:30 y Jueves de 1:30-3:30.



2. ¿Como le notifico a el PHA que mis ingresos han cambiado?

Usted debe cambiar su ingreso al venir a la oficina durante las horas indicadas anteriormente. Si no puede venir a la oficina, envíe una carta a su Representante de Programa y siga con una llamada telefónica para asegurarse de que la carta llegó.

3. ¿Porque es importante reportar mis ingresos y cambios?

La cantidad de ayuda de renta que recibe está determinado por su ingreso. Si no está reportando todos los ingresos de los hogares, está recibiendo más subsidio de lo que necesita, que es un delito federal y estatal. La información que usted reporte es enviado a Washington y se compara con otras bases de datos de salarios y beneficios. Cuando su nombre se encuentra en posición de que hay ingresos no declarados, usted recibirá una cita para venir a la oficina para hablar sobre la discrepancia con un supervisor. Si usted le debe al PHA, debe pagar el total dentro de los 60 días. De no hacerlo, dará lugar a la terminación del programa y también no será elegible para pasar a cualquier otra vivienda de protección oficial en el país. Su nombre se marcará en una base de datos de modo que usted no recibirá ayuda para el alquiler en el futuro. Usted también es sujeto de enjuiciamiento penal Federal y Estatal.

4. ¿Que puedo hacer si mi nuevo trabajo es temporal?

Usted debe reportar su nuevo trabajo al Representante de Programa dentro de 10 dias asi sea temporal.

5. ¿Que debo hacer si mi hijo/hija adulto que vive conmigo trabaja pero yo no se donde y el/ella no me da dinero de todos modos?

Como la cabeza del hogar, usted es responsable por toda la informacion sobre todos los miembros de su hogar. Su hijo/hija debe firmar renunciaciones de liberación y proporcionar el nombre y dirección de su / su empleador. De no hacerlo, se traduce en la pérdida de ayuda de alquiler para toda la familia.

6. ¿Qué debo hacer cuando quiero añadir a alguien a mi contrato de arrendamiento?

Usted debe venir a la oficina en los días indicados anteriormente. Favor de traer su acta de nacimiento y tarjeta de Seguro Social. Si la persona es mayor de 18 años, él/ella lo debe acompañar a usted, firmar renunciaciones de liberación y tener una identificación con foto.

7. **¿Puedo agregar a mi novio/novia a mi contrato de arrendamiento?**



Un novio/novia de ser agregado a el contrato si el/ella vive con usted en la unidad. Ellos deben completar el mismo proceso de selección que usted. Usted le debe traer a la persona a la oficina con su certificado de nacimiento, tarjeta de seguro social, los ingresos y una identificación con foto. Después de firmar renunciaciones de liberación, se hará una verificación criminal. Después de pasar la verificación, debe tener permiso del propietario para mudar a la persona adicional; de lo contrario, es posible agregar a la persona, pero usted tendrá que encontrar otra unidad.

8. **¿Si alguien tiene un record criminal es el/ella automaticamente inelegible?**

Actividad criminal violenta o relacionada con drogas en los últimos cinco años puede hacer que alguien sea inelegible. Usted tiene derecho a una audiencia en la cual usted puede producir información adicional como rehabilitación, etc. Para que el PHA considere.

9. **¿Que debo hacer cuando me quiera mudar?**

Usted debe venir a la oficina los Martes de 9: 00-3: 30 o Jueves de 1: 30-3: 30 para solicitar un aviso de treinta (30) días. Usted debe tener su propietario firmar el formulario al menos 30 días antes de que usted planea mudarse a la nueva unidad. Devuelva este a su representante que entonces le dará una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento. El nuevo propietario debe completar y firmar este formulario.

10. **¿Que pasa si mi propietario/agente se niega a firmar el aviso de 30 días?**

Si usted no puede entregar personalmente el aviso de 30 días al propietario, puede enviarlo por correo certificado únicamente al propietario/agente y devolver el recibo (tarjeta verde una vez firmada) a su Representante del Programa.

11. **¿Puedo tener mascotas?**

La decisión de permitir mascotas en su hogar es de su propietario. Esto será indicado en su contrato de arrendamiento. Si usted obtiene una mascota después de que haya firmado su contrato debe chequear con su propietario. Si el/ella dice que puede tener una mascota usted debe tenerlo en escrito y darle una copia a su representante. Si no tiene un acuerdo en escrito puede ser razón para evicción en el futuro y puede poner en peligro su voucher.



12. **¿Que debo hacer si no tengo calefaccion/ hay una ventana dañada/no hay agua o otros reparos deben ser hechos?**

Primero contactese con su propietario. Si el/ella no responde en un tiempo razonable, llame a su representante para hacer una cita para una inspección.

13. **¿Como puedo tener una habitacion adicional para mis hijos?**

Niños del mismo sexo deben compartir un cuarto sin importar la edad. Si hay una razon medica *significante* para la diferencia de cuartos su Representante de Programa le dara un formulario para ser llenado por su doctor para consideracion.

14. **¿Que debo hacer si recibo una carta/noticia legal de mi propietario/agente?**

Si usted recibe una carta/noticia legal del propietario por favor traer una copia al Representante de Programa y contacte a su abogado personal o un representante de RI Legal Services (274-2652). **NO** ignore cartas/noticias legales.

15. **¿Puedo pagar mi renta en efectivo?**



Es preferible que pague su renta con un cheque o giro postal para que de esa manera usted tenga un recibo y el pago puede ser rastreado si su propietario no lo recibe. Si usted debe pagar en efectivo, pregunte por un recibo *inmediatamente*.

16. **¿El propietario no esta arreglando los daños/violaciones. Puedo dejar de pagar la renta?**

Usted siempre es responsable por pagar su porcion de la renta. Contacte a su agente legal si usted cree que tiene otras opciones. Su Representante de Programa es responsable por hacer que el propietario rectifique el problema o le avise que debe mudarse.

17. **¿Que debo hacer si el propietario me esta pidiendo mas dinero por la renta?**

Notifique a su Representante de Programa inmediatamente y NO pague la cantidad adicional. El contrato de Seccion 8 es el unico contrato en efecto sin importar que otros acuerdos se hayan hecho.

18. **¿El propietario no quiere aceptar mi cheque de la renta?**

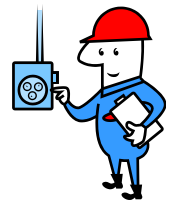
Notifique a su Representante de Programa y a su consejero legal.

19. **¿El propietario me dijo que tengo que pagar utilidades pero el contrato de renta dice que todo esta incluido. Que debo hacer?**

Notifique a su Representante de Programa y no haga ningun cambio sin la autorizacion del PHA.

20. **¿Las utilidades pueden estar a nombre de otra persona?**

La cabeza de familia debe ser responsable por los servicios públicos. Si la familia es responsable de los servicios públicos, deben estar activos. No pueden estar a nombre del propietario, de acuerdo con el contrato de arrendamiento, el inquilino es responsable. La política del PHA es que los servicios públicos deben estar activos y vamos a exigir documentación adicional si está a nombre de cualquier otra persona que sea distinto de la cabeza de familia.



21. **¿Que debo hacer si recibo una carta de terminacion?**

Pida una audiencia informal con diez dias de la fecha en la que la carta fue enviada y siga las instrucciones de la carta.

22. **¿A quien debo contactar si estoy interesado/interesada en el programa de Autosuficiencia Familiar?**

Para mas informacion llame al (401) 709- 6406, o (401) 709-6407.

23. **¿Que es el programa de Propiedad de Vivienda?**

El Programa de Propiedad de Vivienda le da la oportunidad a familias que califiquen a comprar una casa unifamiliar y continuar recibiendo su voucher de asistencia hacia su pago mensual. Para mas informacion llame a uno de los numeros anteriores o atienda una de las orientaciones que ocurren el ultimo sabado de cada mes a las 9AM en las oficinas del PHA en 50 Laurell Hill Ave.

24. **¿Puedo mudarme de Providence con mi voucher?**

Si, pero debe contactar a su Representante de Programa. Debe dar un aviso de 30 dias a su propietario y sus documentos deben ser transferidos a la Autoridad de Vivienda nueva. Puede buscar un apartamento en cualquier lugar en los Estados Unidos y sus territorios que operen con un programa de vales.

25. **¿Qué debo hacer si creo que soy victima de discriminacion?**

Reporte todos los casos de discriminacion de vivienda al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. Complete el HUD Form 903.1, el cual esta incluido en su paquete o pidale una copia a su Representante de Programa. Tambien lo puede llenar en www.hud.gov.



26. **¿Que debo hacer si el propietario vende la propiedad?**

El propietario debe contactar al PHA antes de la venta de la propiedad. Despues de la venta, el nuevo propietario debe contactar a su Representante de Programa y dar documentos necesarios. Si el propietario quiere que usted se mude de la propiedad, lo debe hacer por **escrito**. Cuando lo reciba, dele una copia a su Representante de Programa y a su consejero legal. **Nunca se vaya sin antes hablar con su Representante de Programa y consejero legal sobre sus derechos.**

27. **¿Qué debo hacer si el propietario quiere terminar el contrato de renta?**

Usted debe traer una copia de la noticia a su Representante de Programa, la cual le aconsejera basada en la razon por la cual el propietario quiere terminar el contrato. Si el propietario no le a dado una noticia en escrito usted no tiene que irse del apartamento. Nunca se vaya sin antes hablar con su Representante de Programa y consejero legal sobre sus derechos.

Parte 12 –Información de Contacto del Personal

Donna De La Rosa	Director of Leased Housing	709-1601
Vanessa Galarza	Associate Director of Leased Housing	709-1618
Yvonne Longo	Senior Program Representative	709-1602
Denise Healey	Program Representative II	709-1603
Dawn Watkins	Program Representative II	709-1608
Bertha Estrada	Program Representative	709-1609
Betzaida Munoz	Program Representative	709-1605
Ana Fernandez	Program Representative	709-1612
Aida Rodriguez	Program Representative	709-1610
Orlanda Oliveira-Teo	Program Representative	709-1617
Ingrid Ostos	Program Representative	709-1616
Monique Hazard	Program Representative	709-1630
Alexandra Mendez	Program Representative	709-1623
Milady Gonzalez	Coordinating Secretary	709-1615
Angie Tavarez	Clerk Typist	709-1600
Dave Botham	Inspector	709-1620
Liz Perreault	Inspector	709-1621
Bruce Jupiter	Inspector	709-1622