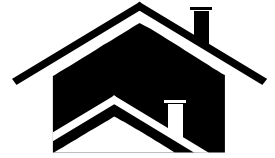


# **THE CITY OF BEACON HOUSING AUTHORITY**

One Forrestal Heights Beacon, New York 12508

Phone (845) 831-1289 Fax (845) 831-1370



## Conversión voluntaria simplificada (SVC) Paquete de información familiar

Este paquete informativo contiene:

1. Descripción general del programa
2. Información sobre sus derechos a permanecer en su departamento con la asistencia de un Cupón de Elección de Vivienda (HCV, por sus siglas en inglés)
3. Información sobre las diferencias significativas entre la asistencia de Cupón Basado en Proyectos (PBV) y la asistencia del Cupón de Elección de Vivienda (HCV). (Incluye límites de ingresos y pago total de alquiler familiar)
4. Información sobre opciones de movilidad, niveles de alquiler, pagos de alquiler, servicios de apoyo
5. Información sobre la fecha prevista de conversión y la ejecución del contrato PBV entre el Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda (HUD, por sus siglas en inglés) y la Autoridad de Vivienda de Beacon (BHA, por sus siglas en inglés)
6. Alojamiento razonable
7. Formulario de consentimiento para convertir su cupón de elección de vivienda a asistencia basada en proyectos

### ***Nota:***

***Este paquete informativo está disponible en español. Si desea una versión en español, póngase en contacto con la oficina.***

## **Descripción general del programa**

BHA ha solicitado convertir su Vivienda Pública (Forrestal Heights y Hamilton Fish Plaza) bajo Conversión Voluntaria Simplificada (SVC).

Una vez aprobada por el Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda (HUD, por sus siglas en inglés), todas las familias elegibles (una familia puede ser una sola persona o varias personas que viven juntos en un departamento) residiendo en Forrestal Heights y Hamilton Fish Plaza recibirán un Cupón de Elección de Vivienda (HCV). BHA trabajará por separado con cualquier familia que no sea elegible para un cupón de Elección de Vivienda (HVC).

El objetivo de la Autoridad de Vivienda de Beacon (BHA) es convertir la mayor cantidad posible de Cupones de Elección de Vivienda a basados en proyecto. Al basar estos cupones en el proyecto, todos ayudamos a garantizar que Forrestal Heights y Hamilton Fish Plaza continúen siendo una opción de vivienda asequible para nuestra comunidad. A cada inquilino elegible se le pedirá que tome una decisión con respecto a VHC. Las opciones para cada familia elegible son:

- Permanecer en su unidad con un cupón basado en proyecto en Forrestal Heights o Hamilton Fish Plaza. Ustedes entrarán en un nuevo contrato de alquiler por un año con BHA. Su cupón estará ligado a su unidad – esto permitirá a BHA continuar brindando opciones de vivienda asequibles para nuestra comunidad en el futuro. Siempre que sigan siendo elegibles, después de un año se puede permanecer en el departamento usando el Cupón Basado en Proyecto o pueden solicitar mudarse y recibir un nuevo Cupón de Elección de Vivienda (HCV) para llevar consigo. Si no hay uno disponible, se les colocará en la lista de espera y se les entregará el siguiente cupón disponible.
- Permanecer en su unidad usando el VHC en Forrestal Heights o Hamilton Fish Plaza. Pueden usar su VHC en su departamento actual. Ustedes entrarán en un contrato de alquiler de un año con BHA. Siempre que sigan siendo elegibles, pueden mudarse al final del año y llevar el HCV con ustedes a su nuevo departamento o renovar su contrato de alquiler y continuar residiendo en Forrestal Heights o Hamilton Fish Plaza.
- Tomar el HCV y dejar su departamento en Forrestal Heights o Hamilton Fish Plaza. Se requerirá un aviso de mudanza adecuado. Pueden usar su Cupón de Elección de Vivienda (HCV) para alquilar un departamento en otro lugar.

Para ayudarles a tomar una decisión, este paquete informativo está diseñado para explicar las diferencias entre un Cupón de Elección de Vivienda basado en alquiler y un Cupón Basado en Proyectos.

### **Información sobre sus derechos a permanecer en su departamento con la asistencia de un Cupón de Elección de Vivienda (HCV)**

Tienen el derecho de permanecer en su departamento en Forrestal Heights o Hamilton Fish Plaza y mantener su HCV basado en el alquiler. Pueden usar ese HCV para ayudarse a pagar el alquiler.

Nadie se verá obligado a mudarse como resultado de esta conversión. Ustedes ya deben haber recibido una carta de BHA, dándoles aviso de que se les permite permanecer en su departamento, que no están obligados a mudarse y se les pedirá que firmen un nuevo contrato de alquiler en los próximos meses.

### **Información sobre las diferencias significativas entre la Asistencia de cupón basado en proyecto (PBV) y asistencia de cupón de elección de vivienda (HCV)**

Un HCV basado en alquiler es totalmente portátil. Eso significa que los cupones están vinculados a la familia, no a la unidad de vivienda. Para recibir asistencia VHC, la familia selecciona una unidad adecuada, sujeta a los límites de alquiler. Después de aprobar el alquiler, BHA establece un contrato para realizar pagos de subsidio de alquiler al propietario para subvencionar la ocupación por parte de la familia. Si la familia se muda de la unidad alquilada, el contrato con el propietario termina. La familia puede mudarse a otra unidad y tener asistencia continua mientras esté cumpliendo con los requisitos del programa.

Un Cupón Basado en Proyectos (PBV) proporciona asistencia a una unidad de departamentos específica. El residente conserva algunos derechos de movilidad. Después de vivir en la unidad basada en proyecto durante un año, el inquilino puede mudarse y recibir un Cupón Basado en Alquiler (HCV) u otra asistencia de alquiler comparable. (*La asistencia de alquiler comparable se define como un subsidio u otros medios para permitir a una familia obtener una vivienda digna en la jurisdicción de PHA alquilando a un alquiler bruto que no es más del 40% de los ingresos ajustados mensuales de la familia.*) El inquilino debe dar al propietario un aviso por escrito de la intención de desocupar la unidad de Cupón Basado en Proyectos, de acuerdo con el contrato de alquiler. Si un Cupón Basado en Alquiler

(o asistencia comparable) no está disponible inmediatamente cuando se cancela el contrato de alquiler de la unidad, la Agencia de Vivienda Pública (PHA) debe dar prioridad a la familia para recibir el siguiente cupón disponible o asistencia comparable.

Límites de elegibilidad de ingresos:

La elegibilidad de ingresos para un cupón de vivienda se determina en función del ingreso bruto anual total y el tamaño de la familia y se limita a los ciudadanos estadounidenses y categorías especificadas de no ciudadanos que tienen un estatus inmigratorio elegible. En general, la elegibilidad para un cupón se limita a las familias cuyos ingresos no excedan el 50% del ingreso medio (ingresos muy bajos) para el condado o área metropolitana en la que la familia elige vivir. Sin embargo, familias como los residentes actuales de Forrestal Heights y Hamilton Fish Plaza se consideran "continuamente asistidas" y elegibles para un cupón si ganan hasta el 80% del ingreso medio. En general, una Agencia de Vivienda Pública (PHA) está sujeta a reglamentaciones relacionadas a los ingresos y debe proporcionar el 75 por ciento de su cupón a los solicitantes cuyos ingresos no excedan el 30 por ciento (ingresos extremadamente bajos) de los ingresos medios de la zona. Sin embargo, las familias como los residentes actuales de Forrestal Heights y Hamilton Fish Plaza son consideradas "continuamente asistidas" y están exentas de los límites de ingresos.

Número de personas en el hogar

	1	2	3	4	5	6	7	8
Ingresos muy bajos (50%)	\$35,850	\$40,950	\$46,050	\$51,150	\$55,250	\$59,350	\$63,450	\$67,550
Ingresos extremadamente bajos (30%)	\$21,500	\$24,600	\$27,650	\$30,700	\$33,200	\$35,650	\$39,640	\$44,120
Ingresos bajos (80%)	\$54,950	\$62,800	\$70,650	\$78,500	\$84,800	\$91,100	\$97,350	\$103,650

## Pago total de alquiler familiar

Bajo el programa de Asistencia de Cupón basado en Proyectos (PBV) y el programa de Cupón de Elección de Vivienda (HCV), las reglamentaciones del Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda (HUD) especifican la fórmula para calcular el pago total de alquiler de una familia. El Pago Total del Inquilino (TTP) es el más alto de los siguientes importes, redondeado al dólar más cercano:

- 30 por ciento de los ingresos mensuales ajustados
- 10 por ciento de los ingresos mensuales brutos
- El alquiler de previsión social (sólo en estados donde el beneficio de ayuda social se calcula basado en el costo de alquiler actual del inquilino) (as-paid states)
- Un alquiler mínimo entre \$0 y \$50 que es establecido por BHA

En el programa de Asistencia de Cupón basado en Proyectos (PBV), la parte del alquiler y servicios públicos que la familia debe pagar generalmente será el 30% de los ingresos mensuales ajustados de la familia.

Sin embargo, en el programa de HCV basado en alquiler, la parte del alquiler y servicios públicos que la familia debe pagar puede ser superior al 30% de los ingresos ajustados de la familia porque el propietario puede cobrar más siempre y cuando BHA y el inquilino consideren que el alquiler es razonable.

## **Información sobre opciones de movilidad, niveles de alquiler, pagos de alquiler, servicios de apoyo**

### Opciones de movilidad

Como se indicó anteriormente, un Cupón de Elección de Vivienda (HCV) es totalmente portátil y ustedes pueden mudarse de su departamento actual inmediatamente. Un PBV es diferente, pero todavía pueden solicitar mudarse después de residir en su departamento durante un año bajo el programa.

La jurisdicción de la Autoridad de Vivienda Beacon (BHA) es la ciudad de Beacon y partes de las áreas circundantes que están dentro del distrito escolar de la ciudad de Beacon. Si decidieran permanecer en esta jurisdicción, seguirán siendo subvencionados por BHA.

Mudarse fuera de esta jurisdicción requeriría que ustedes trabajaran con la autoridad de vivienda que gobierna la jurisdicción en la que eligen residir. BHA

puede ayudarles a determinar qué autoridad de vivienda sería esa y ponerlos en contacto con un empleado de esa agencia.

### Consulta informativa de cupones

Si están interesados en usar su cupón basado en el alquiler para mudarse de su departamento actual (ya sea dentro o fuera de la jurisdicción de la Autoridad de Vivienda Beacon), comuníquense con la oficina para hacer una cita para que se les emita un cupón. Durante la cita informativa acerca del cupón se les brindará una explicación adicional del programa de cupones basado en alquiler según lo requiera el Departamento de Desarrollo Humano y Vivienda (HUD). BHA también les brindará apoyo, incluyendo asistencia para reubicación, y asesoramiento para ayudarles con su mudanza. BHA también tratará cualquier adaptación razonable necesaria debido a una discapacidad.

### Niveles de alquiler

Bajo el programa de Cupón de Elección de Vivienda (HCV) o el programa de Cupón Basado en Proyectos (PBV), su familia recibiría un cupón del tamaño de dormitorio de acuerdo con el tamaño de su familia. El tamaño de dormitorio se basa en los estándares de subsidios de BHA los cuales se indican a continuación:

Número de dormitorios	Número mínimo de personas	Número máximo de personas
0	1	1
1	1	2
2	2	4
3	3	6
4	4	8

El pago mensual máximo de asistencia para una familia asistida en el programa de cupones (antes de deducir el pago total de alquiler por parte de la familia) se conoce como pago estándar. Esta cantidad es el 110% del alquiler al precio de mercado (FMR, por sus siglas en inglés). Si desean mudarse con un HCV, deben encontrar un departamento con el alquiler y los servicios públicos pagados por inquilinos que esté por debajo de esta cantidad:

Tamaño del dormitorio	Pago Estándar
0	\$1123
1	\$1223
2	\$1537
3	\$1958
4	\$2254

Cualquier alquiler solicitado por un arrendador debe ser razonable. Esto significa que el alquiler que el arrendador está solicitando debe estar en línea con lo que otras unidades no subvencionadas están alquilando en el área, con comodidades comparables. BHA se reserva el derecho de negar cualquier solicitud de alquiler que no sea razonable.

### Pagos de alquiler

BHA determinará el Pago Total de los Inquilinos (basado en la fórmula de HUD mencionada anteriormente), la cual es la cantidad de alquiler que ustedes pagarían al propietario (arrendador) cada mes. El saldo de alquiler por encima del pago estándar será pagado por BHA directamente al arrendador. Ustedes también serán responsables de pagar por cualquier uso requerido bajo el contrato de alquiler.

### Servicios de apoyo

La Autoridad de Vivienda Beacon (BHA) actualmente ofrece a sus residentes un Coordinador de Oportunidades para Residentes y Autosuficiencia (ROSS). La función del Coordinador ROSS es vincular a los residentes de Forrestal Heights y Hamilton Fish Plaza con recursos comunitarios para ayudarlos a mantener o alcanzar la autosuficiencia. La posición es financiada por una subvención que terminará una vez que BHA se convierta bajo la Conversión Voluntaria Simplificada (SVC). El objetivo de BHA es absorber la posición para mantener y posiblemente ampliar los servicios ofrecidos por el Coordinador ROSS.

## **Información sobre la fecha prevista de conversión y la ejecución del contrato de Cupón Basado en Proyectos (PBV) entre el Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda (HUD) y la Autoridad de Vivienda Beacon (BHA)**

BHA ha presentado y HUD ha aceptado para la revisión, una solicitud completa para convertir todos los departamentos de vivienda pública de BHA en SVC. BHA está esperando la aprobación final de HUD.

A las familias se les está proporcionando un aviso de un mínimo de 30 días de anticipación (a partir de la fecha de esta reunión informativa) para tomar una decisión con respecto a su Cupón de Elección de Vivienda (HCV). Después de 30 días, les pediremos que llenen el siguiente formulario de consentimiento.

## **Alojamiento razonable**

BHA hará adaptaciones razonables en reglas, normas, prácticas o servicios cuando dicha adaptación pueda ser necesaria para permitir a una persona con una discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de un programa o vivienda bajo el programa.

Una adaptación razonable es un ajuste realizado a una regla, norma, práctica o servicio que permite a una persona con una discapacidad tener el mismo acceso al programa HCV. Por ejemplo, las adaptaciones razonables pueden incluir hacer visitas domiciliarias, ampliar el plazo del cupón o aprobar una excepción de pago estándar para que un participante alquile una unidad de vivienda accesible.

Las reglamentaciones federales estipulan que las solicitudes de adaptación se considerarán razonables si no crean una "carga financiera y administrativa indebida" para la Agencia de Vivienda Pública (PHA), o dan lugar a una "alteración fundamental" en la naturaleza del programa o servicio ofrecido. Una alteración fundamental es una modificación que altera la naturaleza esencial de las operaciones de un proveedor.

BHA debe garantizar que las personas con discapacidad tengan pleno acceso a los programas y servicios de la PHA.

Si ustedes o un miembro de su familia requiere una adaptación razonable, pónganse en contacto con nuestra oficina.



## Formulario de consentimiento familiar

Nombre del Jefe o Jefa del Hogar: \_\_\_\_\_

Número de departamento: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_

Dirección de correo electrónico: \_\_\_\_\_

### Marque uno:

Me gustaría cambiar mi cupón a Cupón Basado en Proyectos. Entiendo que mi cupón estará vinculado a la unidad en que estoy viviendo ahora. Entraré en un nuevo contrato de alquiler por un año con la Autoridad de Vivienda de Beacon (BHA). Entiendo que si sigo siendo elegible después de un año para vivir en la unidad de Cupón Basado en Proyectos (PBV), puedo renovar mi contrato de alquiler y continuar en el departamento o puedo solicitar mudarme y se me otorgará un nuevo cupón de elección de vivienda (HCV) para llevar conmigo. Si no hay uno disponible, entiendo que se me colocará en una lista de espera y se me entregará el próximo cupón disponible.

Me gustaría mantener el HCV y continuar viviendo en mi departamento actual. Entiendo que voy a participar en un contrato de alquiler de un año con la Autoridad de Vivienda Beacon (BHA). También entiendo que, si sigo siendo elegible, puedo mudarme al final del año y llevar el cupón de elección de vivienda (HCV) conmigo a un nuevo departamento o puedo renovar mi contrato de alquiler y continuar viviendo en Forrestal Heights o Hamilton Fish Plaza.

Me gustaría mudarme de mi departamento usando un Cupón de Elección de Vivienda (HCV). Entiendo que será necesario un aviso adecuado de mudanza, por escrito. Usaré mi cupón de elección de vivienda (HCV) para alquilar un departamento en otro lugar. Por favor, hagan una cita para que se me entregue un cupón para mudarme.

Si tienen alguna pregunta, comuníquense con Veronica Schetter al 845-831-1289 o [vschetter@beaconhousingauthority.org](mailto:vschetter@beaconhousingauthority.org). Favor de informar a nuestra oficina si necesitan alguna adaptación especial con respecto a la comunicación con nuestra oficina. Nuestra oficina les proporcionará esas adaptaciones sin costo alguno.

\_\_\_\_\_  
Firma del Jefe o Jefa del Hogar:

\_\_\_\_\_  
Fecha

**Tienen 30 días a partir de la fecha de la sesión informativa para revisar este formulario.  
Después de 30 días, por favor devolver este formulario tan pronto como sea posible.**