



KING COUNTY HOUSING AUTHORITY

ATENCIÓN: SE AVECINAN CAMBIOS EN LA POLÍTICA DE ALQUILER PARA LAS FAMILIAS CON POTENCIAL DE OBTENER EMPLEO

Mayo de 2011

Estimada familia del programa WIN Rent:

En julio de 2010, la Junta de Comisionados de King County Housing Authority (KCHA, Autoridad de Vivienda del Condado de King) aprobó la segunda fase de la iniciativa de reforma del alquiler WIN Rent de KCHA. WIN Rent se aplica a las familias que incluyen un adulto que trabaja o puede trabajar. Usted ha recibido esta carta porque su familia vive en un hogar del programa "WIN Rent".

Básicamente, KCHA ha reemplazado el sistema nacional del HUD de determinación de alquileres con normas locales que permiten que los ingresos de los participantes aumenten durante un periodo prolongado sin afectar inmediatamente la porción correspondiente al alquiler del arrendatario. El objetivo es permitir que los participantes del programa tomen decisiones sobre el empleo y la vida que los lleven a aumentar sus ingresos a largo plazo, y a tener mayor autosuficiencia.

Para muchas familias, las cantidades del alquiler no cambiarán a consecuencia de la nueva política. Muchas otras familias incluso tendrán una reducción en su alquiler. Para algunas familias habrá un pequeño aumento en el alquiler, y para un número limitado de familias el alquiler podría aumentar en más de \$100. En los casos en que el alquiler haya aumentado como **consecuencia directa de cambios** en la política de alquiler de KCHA, KCHA pondrá un límite máximo al alquiler y limitará los aumentos de alquiler a no más de \$100 por encima del alquiler actual de la familia. El límite máximo del alquiler será válido **los primeros 12 meses** posteriores a la transición de una familia al nuevo programa WIN Rent y le dará tiempo a las familias para ajustarse a alquileres más altos. Después de 12 meses, **el valor máximo se eliminará** y el alquiler se basará en la cantidad verdadera calculada.

En las páginas siguientes se incluye una explicación detallada de la forma en que funciona la nueva política de alquiler.

¿CUÁLES SON LOS OBJETIVOS DEL PROGRAMA WIN RENT?

- ✓ Simplificar el proceso de cálculo de alquiler y hacerlo más comprensible.
- ✓ Hacer que las normas del programa *Section 8* y de vivienda pública sean iguales.
- ✓ Crear cambios de política que favorezcan el aumento de los ingresos y la autosuficiencia económica.

Esta información se ha traducido al español, camboyano, ruso, vietnamita, coreano y somalí, y puede obtenerse en las oficinas de Administración de Propiedades de Vivienda Pública, la oficina del programa Section 8, o en línea en www.kcha.org.

¿CUÁLES SON LOS CAMBIOS DEL PROGRAMA WIN RENT?

En el siguiente cuadro se incluye un breve resumen de los principales cambios de la política de alquiler de KHCA. Lea la carta entera para obtener una explicación más detallada de estos cambios.

Descripción general de los cambios



Cambio	Política anterior de alquiler	NUEVA POLÍTICA DE <u>WIN RENT</u>
Nombre de la evaluación de alquiler	Evaluación anual	Evaluación de recertificación
Frecuencia de evaluación de alquiler	Cada año (2011, 2012, 2013...)	Cada año <i>de por medio</i> (2011, 2013, 2015...)
Alquiler del arrendatario basado en:	30% de los ingresos ajustados	Franjas de ingresos
Renta mínima:	Ninguno	\$25 por mes
Deducciones de ingresos	Los menores, los ancianos o los hogares con personas discapacitadas; los gastos médicos o de cuidado infantil	Cuidado infantil Deducción de cantidades fijas desde \$2500 <i>(se han incorporado otras deducciones en las cantidades de las franjas de ingresos)</i>
Ingresos de empleo relacionados con estudiantes	No cuentan si se trata de un estudiante a tiempo completo	El estado del estudiante ya no se considera al determinar si cuentan sus ingresos o no.
Ingresos por empleo para los miembros del hogar que no sean cabeza de familia ni cónyuge o coarrendatario	N/A	<ul style="list-style-type: none"> Menores de 21 años de edad: los ingresos por empleo no cuentan 21 años de edad y mayores: cuentan todos los ingresos <p>Nota: para los miembros del hogar que sean cabeza de familia y cónyuges o coarrendatarios, cuentan todos los ingresos independientemente de su edad.</p>
Cambios de alquiler solicitados por el arrendatario	Sin límite	Límite de dos (2); en cualquier ciclo de evaluación de dos años
Informar sobre aumentos en los ingresos	Informar sobre todos los cambios en los ingresos	Sólo es obligatorio informar sobre aumentos: <ul style="list-style-type: none"> después de solicitar y recibir una reducción en el alquiler al agregar a un miembro de la familia que recibe ingresos cuando la familia tiene ingresos de \$0 o un alquiler mínimo

Los programas de Alquiler Fijo (Flat Rent) y de Exención de Ingresos Devengados (Earned Income Disregard) (programas de vivienda pública y *Section 8*) se han suspendido, y terminarán en la siguiente evaluación del alquiler de la familia.

¿Cómo se calcula el alquiler?

El programa de alquiler WIN Rent utiliza "franjas de ingresos" para agrupar los ingresos de los residentes y permite que los ingresos aumenten sin que cambie el valor del alquiler mensual. Lo máximo que paga una familia por su alquiler en el programa de alquiler WIN Rent es el 28.3% de sus ingresos. Mientras más altos sean los ingresos de una franja, más bajo será el porcentaje de los ingresos que se utilice para calcular el alquiler. En la tabla siguiente se muestran en detalle los grupos de ingresos y los alquileres brutos de los arrendatarios asociados con cada grupo:

Grupos de ingresos familiares		
Ingresos anuales ajustados	Alquiler bruto del arrendatario = Pago total del arrendatario (TTP):	Explicación de las agrupaciones de ingresos
Menos de \$1,000	0	<p><i>Incrementos de \$1,000 hasta \$10,000. El alquiler se establece al 28.3% del límite inferior de cada grupo.</i></p> <p>Ejemplo: Hogar de 2 dormitorios \$6,000 de ingresos anuales = ingresos mensuales de \$500 $\\$500 \times 28,3\% = \\142 MENOS: Suplemento de energía = \$52* Alquiler del arrendatario = \$90 (\$142 a \$52)</p> <p>*Se asume el uso de luz de la Ciudad de Seattle y que el propietario paga por agua y alcantarillado. Ningún cambio en el alquiler hasta que los ingresos familiares alcancen \$7,000 o más.</p>
1.000 a1.999	24	
2.000 a2.999	47	
3.000 a3.999	71	
4.000 a4.999	94	
5.000 a5.999	118	
6.000 a6.999	142	
7.000 a7.999	165	
8.000 a8.999	189	
9.000 a9.999	212	
10.000 a12.499	236	<p><i>Incrementos de \$2,500 a medida que aumentan los ingresos para permitir que quienes entran en la fuerza laboral empiecen a beneficiarse de los ahorros.</i></p>
12.500 a14.999	295	
15.000 a17.499	354	
17.500 a19.999	413	
20.000 a22.499	472	
22.500 a24.999	531	<p><i>Incrementos de \$5,000 a medida que aumentan los ingresos y las familias empiezan a perder la elegibilidad para programas tales como el de Asistencia para cuidado de niños.</i></p>
25.000 a29.999	590	
30.000 a34.999	708	
35.000 a39.999	825	
40.000 a44.999	943	
45.000 a49.999	1,061	
50.000 a54.999	1,179	
55.000 a59.999	1,297	
60.000 a64.999	1,415	
65.000 a69.999	1,533	
70.000 a74.999	1,651	
\$75,000+	Vea la nota debajo	

Cómo usar este cuadro:

1. Determine los ingresos anuales ajustados.
2. Busque los ingresos ajustados anuales entre los rangos de ingresos de la columna de la izquierda.
3. Muévase por la fila hacia la columna de la derecha para buscar el Pago total del arrendatario.

4. Reste el suplemento de asistencia de energía (subsidio de servicios públicos) del Pago total del arrendatario para determinar la cantidad del alquiler. * Nota: Los suplementos de asistencia de energía no se muestran en esta página.

Notas: (1) Para los hogares con ingresos anuales brutos de \$75,000 o más el alquiler se establecerá en el 28.3% de los ingresos mensuales brutos, menos el suplemento de asistencia de energía correspondiente. (2) Las cantidades de alquiler en los sitios de KCHA Mixed Finance que utilizan fondos del programa de Crédito tributario para viviendas de bajos ingresos (LIHTC) podrían estar limitadas por el alquiler máximo establecido del Crédito tributario para las familias con ingresos que superen los umbrales de LIHTC.

¿Con qué frecuencia se calculará el alquiler?

El alquiler se calcula una vez cada dos años. La información reunida durante la *Evaluación de recertificación* incluirá lo mínimo necesario para certificar la elegibilidad continuada de la familia para participar en programas y la asignación correcta de tamaños de unidades. Una vez que el alquiler se establezca durante la evaluación de recertificación, la tasa se conservará hasta la siguiente evaluación de recertificación programada dos años después, o hasta que se presenten circunstancias que califiquen para un término provisional o un ajuste especial del alquiler.

Renta mínima:

El programa de alquiler WIN Rent de KCHA tiene una cantidad mínima de alquiler de \$25 por mes.

¿Qué pasa si el cálculo del alquiler es de menos de \$25 por mes?	
Los primeros 6 meses	→ El alquiler se basa en el cálculo realizado. (No se exigirá que la familia pague el alquiler mínimo.)
Después de los primeros 6 meses	→ El alquiler se establecerá al valor mínimo de \$25.
Familias que no puedan pagar el alquiler mínimo de \$25 después de 6 meses	→ Califican para solicitar una exención de acuerdo con la Política de dificultades establecida de KCHA.
Las familias sin ingresos deberán informar sobre cambios en los ingresos cada trimestre, hasta que se restablezcan los ingresos de la familia.	

Gastos por cuidado infantil

La política de alquiler WIN Rent de KCHA permite que las familias que tengan un **mínimo de \$2,500** en gastos elegibles de su propio bolsillo por cuidado infantil califiquen para recibir una reducción del alquiler. Las deducciones por cuidado infantil están disponibles en estas cantidades:

Gastos de su propio bolsillo		Deducción de ingresos
\$2,500 a \$4,999	→	\$2,500
\$5,000 a \$7,499	→	\$5,000
\$7,500 a \$9,999	→	\$7,500
\$10,000 y más	→	\$10,000

Las familias que operen una **guardería infantil en casa** pueden proporcionar cuidado a sus propios familiares y **no califican** para una reducción a partir de los ingresos brutos según este criterio. Además, esta deducción **no estará disponible** para las familias que tengan **ingresos mayores de \$75,000**.

Exclusión de ingresos de empleo para miembros de familia menores de 21 años de edad

Para fomentar los estudios de educación superior y simplificar los requisitos del programa de informar sobre cambios, la política de alquiler WIN Rent de KCHA **excluye** del cálculo de alquiler los ingresos de empleo de todos los miembros de familia **menores de 21 años de edad** (aparte de las personas que sean cabezas de hogar, y los cónyuges o coarrendatarios), sin tener en cuenta que estén matriculados o no actualmente en un programa educativo. **Todos** los ingresos de los familiares de 21 años de edad o mayores **se incluyen** al determinar el alquiler.

Informar sobre cambios de ingresos y de composición familiar

Cambios solicitados por el arrendatario

De acuerdo con el programa de alquiler WIN Rent, las familias pueden solicitar hasta dos (2) evaluaciones en cada ciclo de recertificación de dos años. KCHA hará una evaluación provisional si es “solicitada por el arrendatario” (un cambio) en las circunstancias siguientes:

Informes de los arrendatarios:	KCHA realiza una evaluación provisional si el cambio:
El miembro de la familia se muda	Se produce una <u>reducción</u> de ingresos por <u>debajo</u> de la franja actual de ingresos

Una reducción de ingresos dentro de la familia actual	Se produce una <u>reducción</u> de ingresos por <u>debajo</u> de la franja actual de ingresos
Un aumento de los gastos por cuidado infantil no reembolsados	Es más de \$2,000, cuando los gastos totales de cuidado infantil superan los <u>\$2,500</u>

Si se descubren errores, tergiversación y fraude, se harán cambios en cualquier momento tras el descubrimiento.

Los cambios de alquiler solicitados por el arrendatario entrarán en vigor de las formas siguientes:

Cambio informado	Fecha en que entra en vigor	Ejemplo
El día 22 del mes o antes	Primer día del mes posterior al mes en el que se informó sobre el cambio.	Cambio reportado: 1 al 22 de Octubre En vigor a partir de: 1 de noviembre
El día 23 del mes o después	El primer día del segundo mes posterior al mes en el que se informó sobre el cambio.	Cambio reportado: 23 al 31 de octubre En vigor a partir del: 1 de diciembre

Cambios que las familias deben reportar a KCHA

Las familias **deben** informar sobre los siguientes cambios en un plazo de 30 días desde el momento en que ocurre el cambio:

La familia debe reportar:	Acción de KHCA
Todo aumento de los ingresos familiares <u>después</u> de que KCHA haya realizado una evaluación provisional para reducir el alquiler	KCHA verificará todos los ingresos familiares y calculará de nuevo el alquiler. Las familias deben seguir reportando cualquier aumento de los ingresos hasta que los cambios hagan que la porción del alquiler familiar aumente. KCHA notificará a las familias cuando ya no tengan que informar sobre aumentos.
Miembros adicionales del hogar	<u>Primero</u> , las familias deben recibir aprobación por escrito de KCHA para que un nuevo miembro pueda convertirse en parte del hogar. <u>En segundo lugar</u> , KCHA verificará los ingresos del nuevo miembro del hogar (si corresponde) y calculará de nuevo el

	alquiler para incluir los ingresos del nuevo miembro. La cantidad del alquiler aumentará si los ingresos totales del hogar se corresponden con una nueva franja de ingresos brutos ajustados.
Las familias que paguen el alquiler mínimo de \$25 por mes o menos deben reportar <u>todos</u> los cambios de sus ingresos.	KCHA verificará los cambios de los ingresos y procesará los cálculos del alquiler hasta que la familia esté pagando más de \$25 por mes de alquiler.

Política de dificultades

KCHA ha establecido una Política de Dificultades para proteger a las familias en crisis y abordar circunstancias extraordinarias e imprevistas que pudieran ocurrir a consecuencia de los cambios en la política de alquiler.

La información de la solicitud de asistencia en caso de dificultades está disponible en las oficinas de Administración de Propiedades de Vivienda Pública, el programa *Section 8*, o en línea en: www.kcha.org.

Gracias por dedicar tiempo a leer esta información. Esperamos sinceramente que estos cambios hagan que el proceso de alquiler sea más fácil de entender, más sencillo de seguir, y que últimamente cree más oportunidades para aumentar los ingresos y más opciones de vivienda.

Cordialmente,

King County Housing Authority