



GUÍA PARA CONOCER SUS DERECHOS
SECCIÓN 8

2007-2008

Preguntas más frecuentes

1. ¿Qué es el programa de viviendas de la Sección 8?

El programa de viviendas de la Sección 8 es el principal programa del gobierno federal (nacional) que ayuda a las personas que no tienen los medios para comprar una casa a conseguir vivienda segura, decente e higiénica.

2. ¿Cómo solicito el programa de la Sección 8?

Para solicitar el programa de la Sección 8, preséntese en la Autoridad de Vivienda Pública (Public Housing Authority, PHA) que administra el programa en su zona. En Los Angeles, acuda a la Autoridad de Vivienda de la ciudad de Los Angeles, la Autoridad de Vivienda del condado de Los Angeles o a otra Autoridad de Vivienda del condado. Diríjase a cualquiera de estos lugares y complete una solicitud. Después de hacerlo, entrará a una lista de espera hasta que haya un vale de vivienda disponible. Vea las páginas 7 y 8 para obtener más información.

3. ¿Qué puede impedir que obtenga un vale de vivienda?

Para obtener un vale, por lo menos un miembro de su familia debe tener la ciudadanía (o ser un inmigrante legal), y usted debe clasificar para la categoría de bajos ingresos. Además de estos requisitos, usted puede o no ser elegible según otras condiciones. Para ver una lista completa, consulte las secciones Elegibilidad, Inelegibilidad y Denegaciones automáticas en las páginas 5 y 6.

4. ¿Cuánto tiempo debo esperar para recibir un vale?

Actualmente el plazo promedio de espera para recibir un vale es de entre 5 y 10 años, por eso, no hay garantías de que lo obtenga rápidamente una vez que lo solicite.

5. ¿Qué otros programas de viviendas hay además de la Sección 8?

Además de la Sección 8, están los programas de Public Housing (Vivienda pública), first-time homebuyer programs (el comprador de vivienda principiante programa) y project-based assistance (ayuda de proyecto-basó). **Esta Guía se aplica sólo a los vales basados en inquilinos del programa de la Sección 8.**

6. ¿Cómo sabré cuándo tendré una entrevista?

Cuando la Autoridad de Vivienda desee comunicarse con usted por cualquier razón, ya sea para tener una entrevista o para informarle

sobre un problema, lo hará por escrito a través de una carta. Por eso, es muy importante que los datos sobre su dirección que figuran en los registros de esta entidad estén actualizados para que lo encuentren si lo necesitan. Esto asegura también que su nombre se quede en la lista de espera.

7. ¿Cómo se calcula el porcentaje del alquiler que debo pagar?

Cada Autoridad de Vivienda tiene una fórmula distinta para calcular el porcentaje del alquiler que le corresponde a usted. En la página 13, hay un proceso que le ayudará a calcular paso por paso cuál será su porcentaje. No obstante, en la mayoría de los casos es de entre el 30% y 40% de sus ingresos mensuales.

8. ¿Hay programas especiales?

Cada Autoridad de Vivienda ofrece distintos programas especiales. La mayoría de las veces están destinados a las personas de la tercera edad, con discapacidades, con VIH o SIDA, y a las personas sin hogar.

9. ¿Puedo mudarme y conservar mi vale?

Una vez que tenga su vale de vivienda y que haya vivido en la unidad durante un año, es elegible para mudarse. Puede mudarse a otra unidad en la misma zona o a otra zona a través de un proceso llamado portabilidad. Una vez que usted ha arrendado una unidad, usted es requerido a quedarse en esa unidad para los primeros 12 meses. Después de que el período de un año inicial, usted pueda mover en.

10. ¿Por qué razones me pueden desalojar?

En la página 25, hay una lista completa de las razones por las cuales lo pueden desalojar. Si lo desalojan por otro motivo, hable con alguien que pueda brindarle asistencia legal.

11. ¿A quién puedo pedirle asistencia legal?

Hay muchos recursos legales disponibles, gratuitos o con tarifas reducidas, para ayudar a las personas del programa de la Sección 8. Algunos de estos recursos son: Legal Aid Foundation (Fundación de asistencia legal), Public Counsel (Asesoría pública) y Eviction Defense Network (Red de defensa contra desalojos). Para obtener una lista más completa, vea las páginas 26 y 27.

12. ¿Hay números de teléfono para los recursos?

En las páginas 26 y 27, hay una lista de recursos locales que también pueden asesorarlo en el proceso del programa de la Sección 8.

LO QUE DEBE HACER:

1. Buscar representación legal para solicitar una vista formal o acudir a un tribunal. En las páginas 26 y 27, hay una lista de los grupos que pueden ayudarle con este proceso. Informe a uno de estos grupos sobre cualquier desalojo o cancelación injusta TAN PRONTO COMO SEA POSIBLE.
2. Si envía algo a la HACLA o a la HACoLA por correo, hágalo siempre por correo certificado. De este modo, podrá probar que envió los formularios a tiempo.
3. Todas las comunicaciones deben ser por escrito; haga copias de todos los documentos que intercambia con la oficina de la HACLA o la HACoLA. Ésta es otra forma de probar que hizo todo lo correcto, y el error es de la otra parte.
4. Use un sello con fecha en todas las copias de papel y elementos que envía a la HACLA o a la HACoLA.
5. Informe rápidamente a la HACLA o la HACoLA sobre cualquier cambio. De esta forma siempre podrán comunicarse con usted si es necesario y su nombre se quedará en la lista de espera. Es también importante siempre actualizar sus circunstancias personales, tal como un cambio en ingresos o incapacidad. Esto puede tener un impacto en su elegibilidad para el programa.
6. Siga todas las reglas establecidas sobre ingresos, ocupación, inspecciones, actualización de plazos, etc., o correrá el riesgo de que le cancelen la asistencia.
7. Sepa siempre su identificación de arrendatario número y méncionelo cuando hable con la HACLA o la HACoLA, o con los trabajadores sociales.
8. Lea cuidadosamente las cartas que reciba de la HACLA o la HACoLA, y pida ayuda a un abogado si no las entiende.
9. Sepa con qué autoridad de vivienda está tratando: ciudad de Los Angeles (HACLA), condado de Los Angeles (HACoLA) u otras, como Long Beach, Pasadena, etc.
10. Pague todas sus facturas, mantenga un buen crédito y asegúrese de informar con exactitud de su nivel de ingresos a la HACLA o la HACoLA.
11. Si siente que lo discriminan por alguna razón, hable con un abogado o una agencia contra la discriminación (para obtener una lista, vea las páginas 26 y 27).

LO QUE DEBE EVITAR:

1. No permita que otras personas que no listó en su documento justificado permanezcan en su apartamento. Esto se considera una infracción de su Housing Assistance Payments (HAP)/Albergar los Pagos de Ayuda el contrato con su PHA y usted pueden ser terminados de la Sección 8 programa. Que a personas no autorizadas permanezcan en su unidad es también una infracción de su arrendamiento y puede tener como resultado desahucio de su unidad.
2. No permita que entren y salgan personas continuamente de su apartamento (esto puede causar una impresión negativa al arrendador). Recuerde que cualquier persona, incluso sus vecinos, pueden acusarlo de comportamiento "inapropiado"; por eso, asegúrese de controlar el ruido para no tener problemas. No viole su arrendamiento ni cualquiera de las obligaciones de familia de PHA. Las infracciones pueden tener como resultado desahucio de su unidad y/o la terminación de la Sección 8 programan.
3. No pase por alto ningún trámite, regla ni plazo de la HACLA o la HACoLA. Podría perder su vale de vivienda. Si usted no cumple con los trámites, la Autoridad de Vivienda supondrá que usted ya no desea formar parte del programa; asegúrese de mostrar que está interesado y entrega su documentacion a tiempo.
4. No cause ningún daño en el apartamento. Daños a su unidad, puede ser que no pase la inspección y que no sea elegible si más adelante desea solicitar otro vale.
5. Si tiene un problema, busque a un abogado rápidamente; no deje pasar el tiempo porque después puede ser demasiado tarde. A menudo, puede consultar a los abogados defensores en forma gratuita; ellos pueden aconsejarlo y representarlo legalmente para evitar que lo desalojen o que lo saquen del programa, o bien ayudarle a hacer valer derechos que ni siquiera sabía que tenía.
6. No permita concuerde en hacer ningún pago adicional a su propietario que no son la parte del contrato del HAP. Es una infracción de su Sección 8 obligaciones de la familia y puede tener como resultado la terminación del programa. Es también una infracción en la parte del dueño.
7. No infrinja ninguna regla sobre sus obligaciones o, de lo contrario, lo sacarán del programa. Asegúrese de mantener la casa limpia, segura y sólo para usted.
8. No se sálte una inspección porque es un tiempo inoportuno. Si pierde una inspección, lo sacarán del programa. No es necesario que todos estén presentes durante la inspección; al menos una persona mayor de 18 años debe estar ahí.

¿Qué es el programa de viviendas de la Sección 8?	5
Cómo obtener el programa de la Sección 8	5
Elegibilidad	6
Inelegibilidad.....	6
Denegaciones automáticas	6
Cómo solicitar el programa.....	7
Proceso de solicitud	7
Lista de espera	8
Cómo buscar una vivienda	9
Inspecciones de la unidad	10
Estándares de Calidad de Vivienda (HQS)	11
Estándares de Pago del Vale (VPS).....	12
Cómo calcula su alquiler la Autoridad de Vivienda.....	12
Estándares de Ocupación	13
Cómo mantener el programa de la Sección 8	14
Derechos y obligaciones	14
Reevaluación.....	15
Renovación del contrato.....	16
Cómo mudarse y conservar el vale y la portabilidad.....	17
Adaptaciones Razonables.....	18
Cancelación del programa.....	19
Audiencias, revisiones y quejas	20
Cómo tratar con el arrendador y el arrendamiento.....	23
Contrato de Pagos de Ayuda para Vivienda (HAP).....	23
Opción del propietario de no participar.....	24
Desalojos.....	25
Recursos	26

Si usted:

	Vea las páginas:
Es una persona de la tercera edad	5, 8
Está discapacitado	18
No tiene hogar	8
Tiene VIH/SIDA	8
Aún no solicitó el programa	5–13
Está en la lista de espera	8
Es inquilino del programa de la Sección 8	14–25
Necesita asistencia legal	26, 27, 28

Cómo leer la guía:

- Si quiere conocer las reglas de la ciudad de Los Angeles (HACLA), lea la columna de la izquierda.
- Si quiere conocer las reglas del condado de Los Angeles (HACoLA), lea la columna de la derecha.
- Cuando las columnas no estén separadas, la información se aplica tanto a la ciudad como al condado.

Sección 8: guía para conocer sus derechos.

The Los Angeles Coalition to End Hunger and Homelessness, 520 S. Virgil Ave. #300, Los Angeles, CA 90020

Director Ejecutivo: Bob Erlenbusch

Editores: Sarah Axeen y Erin McMorrow

Comité editorial y principales colaboradores: Elizabeth Wright, Remy De La Peza, Louis Rafti, Frank Tamborello, Steve Renahan, L. A. Housing Justice Coalition (The Save Section 8 Coalition), Yolanda James, Julia Placencia, Laura Calderon y Laura Ma.

Contribuidores y patrocinadores: Kaiser Permanente, Washington Mutual y California Community Foundation

Un agradecimiento especial a: The Housing Authority of the City of Los Angeles y Global Language Solutions

La Denegación importante: La información contenida en esta guía es como exacta y reciente como posible, sin embargo algún idioma y las reglas son susceptibles cambiar periódicamente. Busque el asesoramiento jurídico o el trabajo con un abogado si inseguro.

¿Qué es el programa de viviendas de la Sección 8?

Programa de la Sección 8

El programa de la Sección 8 es el principal programa del gobierno federal que ayuda a las familias con ingresos extremadamente bajos, las personas de la tercera edad y las personas con discapacidades a conseguir una vivienda decente en el mercado privado. La ciudad de Los Angeles y el condado de Los Angeles tienen agencias separadas que proporcionen esta ayuda. Esta guía describe los reglamentos tanto de la ciudad como del condado y aconseja cómo aprovechar al máximo su vale del programa de la Sección 8.

Cómo obtener el programa de viviendas de la Sección 8

Si busca información sobre la ciudad, lea el lado izquierdo de la página.

HACLA/ciudad

Si busca información sobre el condado, lea el lado derecho de la página.

HACLA/Condado

Elegibilidad

Una familia es elegible para el programa de viviendas de la Sección 8 si:

- Sus miembros son ciudadanos de los Estados Unidos.
 - Los vales de elección de vivienda de la Sección 8 están disponibles para: ciudadanos de los EE. UU., no ciudadanos con condición de inmigrantes legales y las familias en las que al menos un integrante tenga la ciudadanía estadounidense. Si algunos de los miembros de la familia no son ciudadanos, la ayuda se prorratea según el número de ciudadanos o de inmigrantes legales en su familia.
- Cumple con los estándares de ingresos extremadamente bajos o de ingresos muy bajos. En Los Angeles, esto significa que reciben entre el 50% y el 30% del Ingreso Medio del Área (AMI).

Límites de ingresos en el 2006 para el programa de la Sección 8 en Los Angeles* (ciudad y condado)

Número de personas	Ingresos remadadamente bajos	Ingresos muy bajos	Ingresos bajos
	30% AMI	50% AMI	80% AMI
1	\$14,550	\$24,250	\$38,800
2	\$16,650	\$27,700	\$44,350
3	\$18,700	\$31,200	\$49,900
4	\$20,800	\$34,650	\$55,450
5	\$22,450	\$37,400	\$59,900
6	\$24,150	\$40,200	\$64,300
7	\$25,800	\$42,950	\$68,750
8	\$27,450	\$45,750	\$73,200

*Estos valores cambian todos los años en función del Ingreso Medio Promedio según lo determina el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD).

Una familia es elegible para el programa de viviendas de la Sección 8 si:

- Sus miembros son ciudadanos (con números de Seguro Social verificados) o no son ciudadanos pero tienen condición elegible de inmigración.
- Cumple con la definición de ingresos bajos o muy bajos: esto significa que sus ingresos anuales no deben superar el 80% del Nivel de Ingreso Medio del Área. Los estándares se describen en la tabla de la izquierda.
- Cumple con la definición de "familia" de la HACoLA. Una familia es una sola persona o un grupo de personas que califica para una de las siguientes categorías:
 - *Una familia de la tercera edad*: una familia cuyo jefe, cónyuge o único integrante tiene 62 años o más.
 - *Una familia discapacitada*: una familia cuyo jefe, cónyuge o único integrante es una persona discapacitada.
 - *El último miembro de una familia de inquilinos*: el último miembro de una familia de inquilinos recibirá un vale para reasignarlo a una vivienda de menos dormitorios.
 - *Un grupo de personas*: dos o más personas que comparten una residencia y disponen de ingresos para satisfacer las necesidades de la familia. Ellos deben ser relacionados por sangre u operación de la ley, o de la evidencia de la exposición de una relación fija.
 - *Una sola persona*: una persona que vive sola y tiene pensado seguir haciéndolo, y no es de la tercera edad ni discapacitada, o el miembro restante de una familia de arrendatario.

Cómo obtener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Inelegibilidad

Una familia no es elegible si:

- Alguno de sus miembros fue desalojado por “actividades delictivas relacionadas con las drogas” o está actualmente involucrado (durante el último año) en actividades delictivas de este tipo.
- Alguno de sus miembros fue condenado alguna vez por fabricar metanfetaminas.
- Alguno de sus miembros debe registrarse en algún estado como delincuente sexual.
- Alguno de sus miembros ha abusado del alcohol durante el último año.
- Alguno de sus miembros se comporta de forma amenazante o abusiva con un empleado de la HACLA.
- Alguno de sus miembros cometió fraude, soborno o cualquier otro delito de corrupción en perjuicio de los programas federales de vivienda durante los últimos 5 años.
- Alguno de sus miembros actualmente le debe dinero a la HACLA o a otra Agencia de Vivienda Pública (PHA).

Una familia no es elegible si:

- Alguno de sus miembros fue desalojado de una vivienda del programa federal de asistencia por actividad delictiva relacionada con las drogas.
- Alguno de sus miembros fue condenado por fabricar metanfetaminas mientras vivía en una vivienda de un programa federal de asistencia.
- Alguno de sus miembros usa actualmente drogas ilícitas.
- Alguno de sus miembros tiene que registrarse de por vida como delincuente sexual en algún estado.
- Alguno de sus miembros abusa del alcohol sistemáticamente.
- Alguno de sus miembros fue condenado por fraude o soborno en relación con programas federales de vivienda.
- Alguno de sus miembros participa actualmente en actividades delictivas violentas o relacionadas con las drogas, o lo hizo en el pasado.
- Alguno de sus miembros no cumplió con su libertad condicional o libertad bajo palabra, (esto no puede ser verdad, consulta con su Instituto de la vivienda para estar seguro).

Denegaciones automáticas

Se deniega automáticamente la asistencia si:

- Alguno de los miembros de la familia no firma los formularios de consentimiento, no presenta pruebas de su ciudadanía o su condición de inmigrante ni verifica su número de Seguro Social.
- La familia fue desalojada de una vivienda pública en los últimos tres años.
- Alguno de los miembros adultos de la familia se niega a firmar el formulario de consentimiento o a dar sus huellas digitales para una revisión de antecedentes penales.
- Se ofrece asistencia condicional a la familia, pero ésta no la acepta o no cumple con las condiciones.

Se deniega automáticamente la asistencia si:

- Algún miembro de la familia no verifica o no puede verificar su número de Seguro Social o se niega a que le realicen una revisión de antecedentes penales o firma alguna liberación requerida de la autorización de información..
- La familia no cumplió alguna de sus obligaciones en programas federales de vivienda anteriores, cometió infracciones graves al contrato de alquiler en los últimos cinco años o si la familia o alguno de sus miembros debe dinero a una agencia de vivienda.
- La familia se comporta de forma abusiva, amenazante o violenta con un empleado de la HACoLA.
- La familia proporciona información falsa, incorrecta o incompleta en su solicitud.
- Ningún miembro de la familia es un ciudadano de EE.UU. ni inmigrante elegible.
- Si cualquier miembro de la familia falla de encontrar los requisitos de la elegibilidad con respecto a individuos que son matriculados en una institución de aprender más alto.

Cómo obtener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Cómo solicitar el programa

- Actualmente, está cerrada la inscripción en la HACLA y no se emiten nuevos vales. Si usted ya se inscribió y debe informar sobre un cambio en su situación, escriba a la siguiente dirección de contacto.

Section 8 Registrations
Housing Authority City of Los Angeles, Foy Station
P.O. Box 17965-0965
Los Angeles, California 90017-0965
Fax: (213) 252-1218
Teléfono: (213) 252-1290

- Asegúrese de incluir su nombre, número de inscripción, dirección (nueva y anterior si se mudará), número de Seguro Social y fecha de nacimiento.

- Para comenzar el proceso de solicitud con la HACoLA, puede registrarse en línea en:
 - <http://www.hacola.org>
 - Haga clic en el vínculo "Apply for Section 8 Rental Assistance" (Solicitud para asistencia de vivienda de alquiler del programa de la Sección 8).
- También puede llamar al número de teléfono de la HACoLA para solicitudes:
 - Desde los códigos de área (310), (323), (714), (805) y (818), llame al (800) 731-4663.
 - Desde otros códigos de área, llame al (562) 347-4663.

Proceso de solicitud

- Una vez que la HACLA obtenga los fondos necesarios, podrá volver a abrir la inscripción para otras familias. Para inscribirse, primero debe presentar una solicitud y confirmar la elegibilidad de su familia (incluida una revisión de antecedentes penales). Entonces, entrará en la lista de espera hasta que haya un vale de vivienda disponible.
- Cuando usted llegue al primer lugar de esta lista, un representante de la HACLA le llamará para una entrevista con la Autoridad de Vivienda. La reunión es el primer paso del proceso de verificación de toda su información, incluidos sus ingresos y su condición de ciudadano, para que la HACLA confirme si usted es elegible.
- Si es elegible, recibirá su vale de vivienda. Entonces deberá buscar una unidad de vivienda, hablar sobre el programa de la Sección 8 con el propietario de la unidad y presentar una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento a la HACLA (sólo puede presentar una a la vez).
- La Autoridad de Vivienda luego revisará el alquiler de la unidad para ver si es razonable y programará una inspección de la unidad.
- Si la unidad pasa la inspección, usted, la HACLA y el propietario deberán ponerse de acuerdo sobre el alquiler, la fecha de inicio, el depósito en garantía y otras condiciones del contrato de alquiler. Una vez firmado este contrato, usted y el propietario deberán firmar el Anexo al Contrato de Alquiler de la HACLA, y el propietario y la HACLA deberán firmar un contrato.
- Cuando una familia da el primer paso para inscribirse, se incluye en la Lista de Espera de Inscripción Preliminar.
- Cuando la HACoLA decide que hay suficiente dinero para entregar más vales de viviendas, un nuevo grupo de solicitantes de la Lista de Espera de Inscripción Preliminar pasa a la lista de espera activa.
- Se envía la solicitud por correo a la familia con un plazo de devolución de 10 días. **Si la carta es devuelta porque el servicio postal no puede entregarla, la familia es quitado de la lista de espera.**
- Una vez que la HACoLA recibe la solicitud y considera que la familia es elegible, pedirá información por correo o través de una entrevista sobre los ingresos y bienes de la familia.
 - La familia tiene 10 días para devolver los formularios que reciba o dos oportunidades de acudir a las entrevistas; de lo contrario, se cancela la solicitud.
- Si se determina que la familia es elegible y se completan todos los trámites, la familia debe asistir a una sesión informativa donde le entregarán el vale de vivienda.
 - Las sesiones informativas se realizan **SÓLO EN INGLÉS**

Cómo obtener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Lista de espera

La lista de espera de la HACLA para el programa de la Sección 8 está cerrada.

Cuando la HACLA tenga los fondos necesarios para emitir más vales de vivienda, los entregará según el orden en que se consideró elegibles a las familias solicitantes. Sin embargo, la HACLA ha establecido ciertos programas o circunstancias especiales que pueden acelerar la obtención de un vale.

Circunstancias especiales

- Remisiones de unidades pertenecientes a la HACLA
- Reubicaciones de unidades pertenecientes a la HACLA debido a emergencias
- Remisiones de unidades de vivienda pública y de la lista de espera de vivienda pública debido a necesidades especiales
- Remisiones de unidades de vivienda pública debido a una demolición o remodelación
- Víctimas de desastres declarados
- Desplazamiento debido a acciones del gobierno
- Cancelación de subsidios del HUD

Programas especiales

- Aftercare Program (Programa de cuidados posteriores)
- Familias con discapacidades
- Familias con renuncia a Medicaid para servicios domésticos y comunitarios (Home and Community-Based Services)
- Family Unification Program (FUP, Programa de unificación familiar)
- Homeless Program (Programa para personas sin hogar)
- HOPE for Elderly Independence Program (HEIP, Programa de esperanza para la independencia de personas de la tercera edad)
- Long Term Family Self Sufficiency Program (TFSS, Programa de autosuficiencia familiar a largo plazo).
- Mainstream Housing Program (Programa de oportunidades de vivienda)
- Veterans Affairs Supportive Housing Program (VASH, Programa de viviendas para apoyo de los veteranos de guerra)
- Housing Opportunities for Persons with AIDS (HOPWA, Oportunidades de viviendas para personas con SIDA)

Eliminación de la lista de espera:

- **Es posible que la HACLA depure la lista de espera.** Se envía una carta a todos los solicitantes en la lista de espera para verificar que su dirección sea precisa. La carta sirve para asegurarse de que siguen interesados en el programa de la Sección 8.
- **Si usted no responde la carta, será eliminado de la lista de espera.** Si esto sucede, asegúrese de pedir una revisión informal y hable con uno de los grupos de abogados mencionados en las páginas 26 y 27 para que lo representen.

Generalmente, la lista de espera se basa en la fecha y la hora de la solicitud inicial, pero algunos solicitantes pueden ser referidos por organizaciones comunidad-basados, por programas de conjunto-aparte, que no está en la lista de espera.

Preferencias locales (de mayor a menor):

Las familias de veteranos y miembros de los servicios armados tienen la prioridad en todas categorías siguientes de la preferencia:

1. *Las familias que son referidas por programas de conjunto-aparte, tal como el sin hogar y las personas que viven con SIDA.*
2. *Las familias que fueron ayudadas previamente y fueron perdido su ayuda debido a una pérdida de la financiación.*
3. *Preferencia jurisdiccional: se admitirá a las familias que viven o trabajan en la jurisdicción de la HACoLA antes que a las que viven y trabajan fuera del condado.*
4. *Las preferencias están sujetas a la aprobación del Director Ejecutivo: estas preferencias especiales no siempre se aplican.*
 - *Víctimas de desastres declarados*
 - *Desplazamiento debido a acciones del gobierno*
 - *Remisiones de agencias responsables del cumplimiento de la ley*
5. *Fecha y hora de la inscripción*
6. *Personas de la tercera edad o con discapacidades permanentes, o familias con miembros de la tercera edad o con discapacidades permanentes*
7. *Solicitantes individuales: todos los demás grupos tienen prioridad de admisión sobre los solicitantes individuales.*

Eliminación de la lista de espera:

- **La lista de espera se depura periódicamente.** Se envía una carta a todos los solicitantes en la lista de espera para verificar que su dirección sea precisa. La carta sirve para asegurarse de que siguen interesados en el programa de la Sección 8.
- **Si usted no responde la carta o si ésta es devuelta porque el servicio postal no pudo entregarla, será eliminado de la lista de espera.** Por lo tanto, es esencial que toda la información que tenga la HACoLA esté actualizada para que usted reciba estas cartas.

Cómo obtener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Cómo buscar una vivienda

Usted puede elegir cualquier unidad de vivienda que acepte vales del programa de la Sección 8, incluida una vivienda unifamiliar, una vivienda en serie o un apartamento, siempre que:

- La unidad cumpla con los Estándares de Calidad de Vivienda (HQS) de la Autoridad de Vivienda (véalos en la página 11).
- La Autoridad de Vivienda considere que el alquiler es razonable (similar al de apartamentos comparables en la misma zona).

Tiempo de búsqueda:

- Cuando recibe su vale, tiene 60 días para buscar un apartamento. Si no encuentra uno en ese plazo, puede pedir hasta 4 extensiones de 30 días, es decir, un máximo de 120 días en total. **Si no solicita una extensión y transcurren los sesenta días, lo sacarán del programa de la Sección 8.**
- **Cómo solicitar una extensión para buscar una vivienda:** Comuníquese con la oficina de la HACLA que corresponda para recibir “asesoramiento”.
 - Asesoramiento significa hablar sobre los problemas que tuvo para encontrar una vivienda, cómo solucionarlos y los beneficios de mudarse a un lugar con baja concentración de pobreza y minorías.

Tiempo de búsqueda como una Adaptación Razonable:

- Para recibir una extensión de más de 120 días, la familia debe probar que no pudo encontrar una unidad debido a la discapacidad de uno de sus miembros.
- Entonces se ampliará el vale en plazos de 30 días hasta un máximo de 120 días más (240 días en total).

Cuando reciba el vale, usted es responsable de buscar una unidad que se adapte a las especificaciones del vale. La Autoridad de Vivienda tiene unas pocas reglas con respecto a qué formas de envoltura son conveniente.

Una vez que encuentre una unidad para alquilar, debe presentar una Solicitud de Aprobación de Arrendamiento a la Autoridad de Vivienda, para que ellos puedan determinar si la renta cumple con sus estándares.

- Los estándares de la Autoridad de Vivienda incluyen:
 - La unidad debe ser un tipo de vivienda elegible.
 - La unidad debe pasar la inspección.
 - El alquiler debe ser razonable (similar al de otras unidades sin subsidio del edificio o de la misma zona).
 - El monto del depósito en garantía pueda ser aprobado (el mismo que para unidades sin subsidio).
 - El contrato de alquiler debe cumplir con los reglamentos de la Autoridad de Vivienda del condado de Los Angeles (HACoLA) y del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD).
 - El propietario debe cumplir con los requisitos y tener solvencia.

Tiempo de búsqueda:

- El vale se emite por un período inicial de 60 días.
- Las familias que no encuentren una vivienda en este período pueden solicitar una extensión. Si se otorgan, las extensiones son de 30, 60 ó 120 días, hasta un máximo de 180 días calendario.

Cómo obtener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Inspecciones de la unidad

- Antes de que pueda mudarse a su apartamento, debe realizarse una inspección. También se harán inspecciones una vez al año durante la revisión anual. Un miembro de la familia mayor de 18 años o el arrendador deben estar presentes durante la inspección.
 - Después de la inspección, la Autoridad crea una lista de los problemas principales y menores de la unidad. Los problemas principales son los que *deben* corregirse para que la unidad pase una nueva inspección; no es necesario corregir los problemas menores, pero son signos de fallas que más adelante pueden convertirse en problemas principales.
 - Si hay algún problema principal, se debe corregir antes de la siguiente inspección, que se hace 30 días después. Si los problemas, que eran responsabilidad del propietario, no se solucionaron y la unidad no aprueba la inspección, se suspenden los pagos de asistencia.
 - En ocasiones, el inspector encontrará problemas “potencialmente mortales”, los cuales deben corregirse en un plazo de 24 horas o, de lo contrario, se pueden reducir los pagos de asistencia. Si no se corrigen los problemas, se pagará un monto menor de alquiler el primer día del mes después de la inspección que no se aprobó.
 - Si el propietario no corrige los problemas en el plazo dado y el alquiler se reduce, se cancelará el pago de la Autoridad de Vivienda después de otros 60 días. HACLA puede darle un nuevo vale al inquilino, y cancelar el contrato con el propietario.
 - Si cualquiera de estos problemas es causado por la familia que vive en la unidad, puede cancelarse el vale por incumplimiento de las obligaciones de alquiler.
- Para decidir si la vivienda es adecuada, la HACoLA inspeccionará la propiedad. Las inspecciones son necesarias cuando usted se muda a la nueva unidad.
 - Sólo se hacen inspecciones de lunes a viernes, entre las 7 a.m. y las 5 p.m. Además, una persona mayor de 18 años debe estar presente en la unidad para permitir la entrada al inspector.
 - Las inspecciones para un nuevo contrato se hacen entre 7 y 10 días después de que la HACoLA recibe su Solicitud de Aprobación de Arrendamiento.
 - Si la unidad no se aprueba porque no cumple con los Estándares de Calidad de Vivienda, el re-inspección de la unidad dentro de 30 días para asegurarse que los problemas se han corregido.
 - Si se vence este plazo y no se corrigen los problemas, o si la unidad no aprueba tres inspecciones, la familia debe buscar otra unidad.
 - Cuando la unidad no aprueba una inspección, el inspector de la HACoLA determina quién es el culpable.
 - Si la unidad falla el primer y la segunda inspección como el resultado de algo el dueño ha hecho o no ha hecho, el alquiler de dueño (el dinero que HACoLA paga a los dueños) será disminuido, significando que HACoLA no pagará HAP los pagos al dueño.
 - Si el dueño hace las reparaciones durante este período de la disminución, HACoLA empezará hacer HAP agian de pagos a favor del arrendatario. Si el dueño falla de corregir los problemas durante este período, la familia es dada un nuevo documento justificado y debe encontrar una nueva unidad.

PROBLEMA COMÚN: la Autoridad de Vivienda no se presentó a mi inspección y ahora me envían un Aviso de cancelación.

Para que la Autoridad de Vivienda no cancele su vale, es importante que pruebe que usted estaba en su casa esperando al inspector y que la culpa es de la Autoridad de Vivienda.

1. Llame a la Autoridad de Vivienda y pregunte cuándo se presentarán, o deje un mensaje, con la fecha y la hora, para probar que estaba en la casa el día de su inspección. Intente llamar cada dos horas para que no puedan afirmar que usted salió de la unidad.
2. Procure dejar registro de todas las llamadas que haga, ya sea en un teléfono celular o en la factura de su teléfono particular, como otra forma de probar la fecha y la hora.
3. Escriba una carta a la HACLA o la HACoLA preguntando cuándo regresarán, y explique que faltaron a la cita como otro modo de documentar lo que realmente sucedió.

Cómo obtener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Estándares de Calidad de Vivienda

Éstos son los estándares mínimos en los que se basan las inspecciones para garantizar que las unidades sean higiénicas, seguras y decentes.

- *Instalaciones sanitarias:* la unidad debe tener un baño privado y en buenas condiciones.
 - *Preparación de alimentos y eliminación de desechos:* la unidad debe estar equipada para almacenar, preparar y servir alimentos de forma higiénica. También debe haber instalaciones para la eliminación sanitaria de los desechos de comida, incluidos botes de basura.
 - *Espacio y seguridad:* la unidad debe tener, como mínimo, una sala de estar, un baño y un área de cocina.
 - *Ambiente térmico:* debe haber un sistema seguro y en buenas condiciones que caliente la unidad.
 - *Iluminación y electricidad:* todas las habitaciones deben tener suficiente luz natural y artificial.
 - *Calidad del aire interno:* la unidad debe estar libre de contaminantes, como monóxido de carbono, gases de drenaje, gas combustible o polvo.
 - *Estructura y materiales:* la unidad debe ser estructuralmente segura y no tener elementos que representen un riesgo para los residentes. No puede haber fallas en el techo, las paredes y los pisos (por ejemplo, agujeros, superficies sueltas, salientes).
 - *Suministro de agua:* la unidad debe estar conectada a un suministro de agua potable y sin contaminantes.
 - *Pintura a base de plomo:* no debe haber pintura a base de plomo donde vivan niños.
 - *Acceso:* la unidad debe tener un acceso propio y no a través de otra propiedad privada, y debe tener salidas alternativas en caso de incendio.
 - *Lugar y vecindario:* la unidad y su vecindario deben ser tranquilos y sin riesgos para la salud, la seguridad o el bienestar de sus ocupantes.
 - *Condiciones sanitarias:* la unidad debe estar libre de insectos.
 - *Detectores de humo:* debe haber al menos un detector de humo instalado correctamente y en funcionamiento en cada piso de la unidad, incluido el sótano.
- *Espacio y tamaño de la unidad:* como mínimo, la unidad debe tener una sala de estar, un área de cocina y un baño interno.
 - *Sala de estar/dormitorio:* tiene que haber por lo menos una sala de recibo o dormitorio durmientes para cada dos personas. Los dormitorios deben tener una puerta que brinde privacidad y un ropero o un armario empotrado.
 - *Instalaciones sanitarias:* el baño debe estar ubicado en una habitación separada y privada, y debe tener un inodoro que funcione.
 - *Preparación de los alimentos:* debe haber un lugar para almacenar, preparar, servir y desechar los alimentos de forma sanitaria.
 - *Techos, paredes, pisos, azotea:* deben ser estructuralmente seguros.
 - *Ventanas:* las ventanas deben estar en buenas condiciones.
 - *Puertas y acceso a la unidad:* las puertas exteriores deben ser sólidas, herméticas y sin agujeros, y deben tener cerraduras con llave.
 - *Ambiente térmico:* debe haber un sistema de calefacción seguro y en buenas condiciones que pueda calentar o directamente o indirectamente todas las habitaciones.
 - *Detectores de humo:* debe haber al menos un detector de humo en funcionamiento en cada piso de la unidad.
 - *Lugar e higiene:* la unidad no puede estar rodeada por un ambiente peligroso.
 - *Aparatos:* todos los aparatos de la unidad deben funcionar correctamente.
 - *Cerraduras:* no se permite ninguna cerradura que requiera un conocimiento especial u otras herramientas para abrirla. Las cerraduras de doble-adaptó no se permiten.
 - *Calentador de agua:* debe haber un calentador de agua, con válvula de seguridad y tubo de desagüe seis pulgadas por encima del piso que esté sujeto a intervalos de 1/3 desde arriba hasta la base.
 - *Garajes:* deben ser accesibles a los inspectores y no se pueden usar como espacio habitable.
 - *Pintura a base de plomo:* en el caso de las unidades construidas antes de 1978, se debe informar a los inquilinos de la presencia de pintura a base de plomo.

Cómo obtener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Estándares de Pago del Vale

Estándares de Pago del Vale (VPS): son el monto estándar que la Autoridad de Vivienda usa para determinar el importe máximo que pagará para ayudar a un inquilino con la renta. Los estándares de pago dependen de los Alquileres Justos de Mercado (FMR). Los FMR son estimaciones de alquiler que establece el HUD anualmente para cada condado, e incluyen: el alquiler de la vivienda más el costo de todos los servicios públicos, excepto el teléfono, y se determinan en función del número de los dormitorios de una unidad.

- Los VPS se actualizan todos los años durante la revisión anual.
 - **El alquiler puede aumentarse sólo durante la revisión anual.** El alquiler puede aumentar durante la revisión anual del inquilino según:
 - El aumento de los ingresos del inquilino
 - La reducción de los Estándares de Pago del Vale
 - Un aumento en el monto del alquiler del propietario
 - El cambio en la asignación para servicios públicos
 - Si cree que su alquiler no es adecuado, puede solicitar por escrito una audiencia informal.
 - Se aplican VPS mayores en la primera reevaluación anual, pero los VPS menores (que implican un monto mayor de pago de alquiler) requieren un aviso con un año de anticipación, por lo tanto no pueden aplicarse hasta la segunda revisión anual.
- La Autoridad de Vivienda decide anualmente si cambiará los estándares existentes de pago de vales. Se consideran factores como:
 - Si las personas pagan de alquiler más del 50% de sus ingresos.
 - Si las nuevas admisiones o familias que desean mudarse no pueden usar los vales debido a las tarifas de los alquileres.
 - Si la Autoridad de Vivienda debería reducir las nuevas admisiones para pagar los nuevos estándares.
 - El alquiler puede cambiar según:
 - Cambios en los ingresos
 - Nuevos estándares de pago de vales
 - Un aumento en el monto del alquiler del propietario (siempre que aún se considere razonable)
 - Cambios en la composición de la familia

Cómo calcula su alquiler la Autoridad de Vivienda

- El monto máximo de alquiler que puede pagar la Autoridad de Vivienda para un inquilino según la Sección 8 es el menor de:
 - El alquiler bruto de la unidad (el alquiler del contrato + asignación para servicios públicos)
 - O el Estándar de Pago del Vale (VPS).
 - La Autoridad de Vivienda resta del subsidio máximo el 30% de su Ingreso Mensual Ajustado. Éste es el monto máximo que pagará al propietario o arrendador.
 - El Ingreso Mensual Ajustado es el total de sus ingresos durante un año, menos \$480 por cada dependiente y/o \$400 si es una familia de la tercera edad, dividido por 12 meses.
 - El inquilino es responsable del pago de la diferencia entre el monto del alquiler del contrato y la contribución de la Autoridad de Vivienda.
- El monto máximo que pagará la Autoridad de Vivienda es el estándar de pago indicado en su vale menos la contribución mínima.
 - La contribución mínima de la familia es el mayor de:
 - El 30% del ingreso mensual ajustado de la familia
 - El 10% del ingreso bruto de la familia
 - El monto máximo que puede pagar la familia durante el **término inicial** del alquiler es el 40% de su ingreso mensual ajustado.
 - El Ingreso Mensual Ajustado es su ingreso anual menos \$480 por cada miembro de la familia menor de 18 años, estudiante de tiempo completo o persona discapacitada, y menos \$400 para las familias cuyo jefe o cónyuge tiene más de 62 años o está discapacitado. Otros gastos pueden reducir también sus ingresos mensualmente ajustados.

Cómo obtener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Cómo calcula su alquiler la Autoridad de Vivienda

Ejemplo del cálculo del alquiler

- El VPS de la HACLA para un apartamento de 2 dormitorios es de \$1,021.
- Digamos que usted encuentra un apartamento que se alquila por \$1,100 al mes y que su asignación para servicios públicos es de \$57.
- \$1,100 (alquiler real) + \$57 (servicios públicos) = \$1,157 (alquiler bruto).
- En este caso, el VPS es ese monto menor, entonces \$1,021 se usa para calcular el monto que pagará la Autoridad de Vivienda para el alquiler.
- El Ingreso Mensual Ajustado de la familia es de \$597.
 - El 30% de ese monto es \$179.
- La Autoridad de Vivienda pagará:
 - \$1,021 - \$179 = \$842.
- Usted pagará la diferencia entre el alquiler real y el monto que paga la autoridad de vivienda:
 - \$1,100 - \$842 = \$258.

Ejemplo del cálculo del alquiler

- El estandare de pago de la HACoLA para un apartamento de 2 dormitorios es de \$1,395.
- Digamos que usted encuentra un apartamento que se alquila por \$1,100 al mes.
- Como el monto de alquiler es menor que el estándar de pago, la familia pagará la contribución familiar mínima.
- El subsidio máximo es el Estándar de Pago menos la Contribución Mínima (el 30% del AMI).
- Entonces, la Autoridad de Vivienda pagará:
 - \$1,395 - \$179 = \$1,216
- El Ingreso Mensual Ajustado de la familia es de \$597.
 - El 30% de este monto es \$179.

Estándares de Ocupación

Número de dormitorios	Número de miembros de la familia
1 dormitorio	1-2
2 dormitorios	3-4
3 dormitorios	5-6
4 dormitorios	7-8
5 dormitorios	9-10
6 dormitorios	11-12

- El vale de cada familia indicará el número de dormitorios autorizados por la Autoridad de Vivienda.
- Usted puede elegir alquilar una unidad más grande o más pequeña que la establecida por la Autoridad de Vivienda, siempre que no haya más de 2 personas por dormitorio.
- Si elige una unidad más grande, usted deberá pagar la diferencia. Por ejemplo, si usted recibe un vale para un apartamento de 2 dormitorios, pero elige alquilar uno de 3 dormitorios, el Subsidio Máximo que pagará la Autoridad de Vivienda se basará en el VPS para 2 dormitorios.

Número de dormitorios	Número de miembros de la familia
1 dormitorio	1-2
2 dormitorios	3-4
3 dormitorios	5-6
4 dormitorios	7-8
5 dormitorios	9-10
6 dormitorios	11-12

- El vale de cada familia indicará el número de dormitorios autorizados por la Autoridad de Vivienda.
- Usted puede elegir alquilar una unidad más grande o más pequeña que la establecida por la Autoridad de Vivienda, siempre que no haya más de 2 personas por dormitorio.
- Si elige una unidad más grande, usted deberá pagar la diferencia. Por ejemplo, si usted recibe un vale para un apartamento de 2 dormitorios, pero elige alquilar uno de 3 dormitorios, el Subsidio Máximo que pagará la Autoridad de Vivienda se basará en el Estándar de Pago para 2 dormitorios. Si usted escoge una unidad más grande que el documento justificado que usted se ha publicado, usted no puede pagar más de 40% de sus ingresos.

Cómo mantener el programa de viviendas de la Sección 8

En esta Sección, se describen los derechos y las obligaciones legales que tiene un inquilino en su relación con la Autoridad de Vivienda y el arrendador. También se describen algunos de los pasos que debe seguir para conservar su vale, después de ser aceptado en el programa. Esta sección incluye además algunos de los problemas más comunes que pueden presentarse y algunas soluciones simples para estos problemas.

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Derechos y obligaciones legales

La Declaración de las Obligaciones de la Familia describe lo que debe hacer la familia para mantenerse en buenos términos con la HACLA y HACoLA y conservar su vale. Las familias deben obtener una copia y firmarla para conseguir su vale. **Resume lo que el arrendatario debe hacer en la relación a la Autoridad de la Vivienda.**

Los términos de la Declaración de las Obligaciones de la Familia incluyen:

- Informar sobre todos los ingresos, cambios en los ingresos, cambios en la composición de la familia y demás información necesaria.
- Mantener la unidad según los Estándares de Calidad de Vivienda.
- Permitir que la Autoridad de Vivienda inspeccione la unidad.
- Cumplir con los términos del contrato de alquiler.
- Asegurarse de avisar al propietario y a la Autoridad de Vivienda 30 días antes de dejar la unidad.
- No hacer pagos adicionales al propietario cuando recibe asistencia (por ejemplo, pagos extra de alquiler o servicios públicos).
- Garantizar que la unidad sea la residencia principal de la familia.
- Notificar a la Autoridad de Vivienda si planea ausentarse de la unidad por mucho tiempo.
- En general, colaborar con la Autoridad de Vivienda y cumplir con sus reglas.
- No recibir ayuda del programa de la Sección 8 si tiene otro subsidio de vivienda para esta unidad o para otra.

PROBLEMA COMÚN: la Autoridad de Vivienda perdió los documentos de mi trámite.

Para evitar que esto suceda, es aconsejable que lleve un registro personal de todo lo que envía a la HACLA o la HACoLA y de lo que ellos le envían a usted.

1. Haga copias de todos los papeles que envía a la Autoridad de Vivienda.
2. Si envía algo a la HACLA o la HACoLA por correo, hágalo por correo certificado; de esta manera usted tendrá una prueba de cuándo hizo el envío y de que la HACLA o la HACoLA lo recibieron.
3. Si llama por teléfono, anote el nombre de la persona con la que habla, la fecha y hora de la llamada y un resumen breve de lo que se dijo.

Cómo mantener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Reevaluaciones anuales

- Todos los años, se vuelven a evaluar las situaciones de las familias que desean continuar en el programa. El objetivo es asegurarse de que las familias sigan siendo elegibles para el programa y que paguen la cantidad correcta de alquiler.
 - La mayoría de estas reevaluaciones se hace por correo, y sólo una muestra de ellas tiene que hacer una evaluación en la oficina de la Autoridad de Vivienda (esta política puede cambiar pronto).
 - La familia recibe un aviso de revisión o de una cita para una revisión donde se indica que deben completar ciertos documentos antes de una fecha determinada.
 - Si la familia no cumple con lo pedido en este plazo, recibe un segundo aviso que le da 14 días más (a partir de la fecha del segundo aviso).
 - Si la familia tampoco cumple con el segundo aviso, se le saca del programa.
 - Si los ingresos o la composición de la familia cambian significativamente, ésta debe recibir un aviso con 30 días de anticipación sobre el cambio del monto del alquiler.
 - Además de volver a reevaluar los ingresos de la familia, también se inspecciona de nuevo la unidad en la que viven para asegurarse de que siga cumpliendo con los Estándares de Calidad de Vivienda.
- Si una familia desea continuar en el programa de la Sección 8, se hace una reevaluación en su fecha de aniversario para asegurarse de que aún sea elegible.
 - Las reevaluaciones se realizan por correo o en persona. La mayoría de las personas las hacen por correo.
 - Cuando se hace por correo, la familia recibe un paquete con los formularios que debe completar para verificar su elegibilidad. **Todos los miembros de la familia mayores de 18 años deben firmar los formularios.**
 - Si se solicita una reevaluación en persona, **deben asistir todos los miembros de la familia mayores de 18 años.**
 - Si una familia no acude a una cita o no envía los formularios en el plazo que le da la HACoLA, deberán acudir a una reunión obligatoria. **Si no asisten a esta reunión, se cancela a la familia del programa, a menos que soliciten una audiencia informal Si el Autoridad de la Vivienda ha propuesto la terminación.**
 - Éstos son los documentos necesarios para una reevaluación:
 - Los ingresos de todos los miembros de la familia
 - Documentación sobre los bienes
 - Documentación sobre los gastos médicos o gastos de cuidado de niños
 - Declaración de las Obligaciones de la Familia certificada
 - Consentimiento para la Divulgación de Información
 - Después de la reevaluación, el porcentaje del alquiler que debe pagar el inquilino puede cambiar. Si aumenta, la familia recibirá un aviso con 30 días de anticipación. Si disminuye, lo hará a partir de la fecha de aniversario.
 - Además de volver a reevaluar los ingresos de la familia, también se inspecciona de nuevo la unidad en la que viven para asegurarse de que siga cumpliendo con los Estándares de Calidad de Vivienda.

Consejos para completar la reevaluación

1. Asegúrese de llevar un registro y de hacer copias de toda la información que envíe a la Autoridad de Vivienda y de todo lo que ellos le envíen a usted.
2. Si envía algo por correo, hágalo por correo certificado y asegúrese de obtener un recibo; de esta forma, podrá probar que envió la información.
3. Asegúrese de que su dirección en los registros de la Autoridad de Vivienda sea válida para que reciba los avisos rápidamente.
4. Las personas con discapacidades pueden solicitar una Adaptación Razonable a la Autoridad de Vivienda y obtener más tiempo para completar la evaluación.

Cómo mantener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Renovación del contrato

- Antes su fecha de aniversario de su HAP el contrato usted debe atravesar el proceso de reexaminación y re-inspección y debe asegurar una unidad por el período próximo de arrendamiento para retener su documento justificado.
- Después del primer año, el arrendador puede decidir renovar el contrato de alquiler o permitir que la familia siga en la unidad con la opción de renovación mensual. También puede suceder que ya no desee participar en el programa de la Sección 8 y que no firme un nuevo contrato de HAP.
- La familia conservará el vale original, pero deberá buscar otra unidad, que tendrá que ser aprobada por la Autoridad de Vivienda.

Cómo mudarse y conservar el vale de vivienda

- Usted puede mudarse a otra unidad y conservar el vale para el alquiler si la unidad nueva cumple con los estándares de la Autoridad de Vivienda, y si usted envía un aviso a esta entidad con anticipación y cancela su contrato de alquiler según las condiciones del contrato.
- Sólo puede mudarse si sus antecedentes como inquilino son buenos y si ha vivido en la unidad durante el término inicial (1 año).
- Puede mudarse una sola vez cada 12 meses.
- Durante el primer año en el programa de vales de la Sección 8, un inquilino debe alquilar una unidad en la ciudad donde solicitó la asistencia originalmente. Las personas que deseen mudarse a otras zonas deben consultar a la Autoridad de Vivienda que administra actualmente sus vales para obtener más información sobre la portabilidad.
- En general, una familia puede mudarse de la jurisdicción de una Autoridad de Vivienda a la de otra a través de un proceso llamado portabilidad.
- En el condado de Los Angeles, existen determinadas situaciones que pueden suspender el programa de portabilidad. Se puede negar el permiso para mudarse a una familia si:
 - No hay fondos suficientes para continuar brindando asistencia a la familia (esto se aplica únicamente si la familia solicita mudarse a una zona más costosa).
 - La familia ha infringido una de sus obligaciones legales.
 - La familia aún no ha cumplido el término inicial (1er año) del contrato de alquiler cuando solicita la mudanza.

PROBLEMA COMÚN: nadie contesta el teléfono.

Si bien no es algo sencillo, trate de establecer una relación con alguien de la Autoridad de Vivienda que esté dispuesto a responder a sus llamadas telefónicas. Conocer a alguien que trabaje en la Autoridad de Vivienda puede facilitar mucho los trámites. Si no logra establecer este tipo de relación, hable con algún grupo de defensa que tenga un contacto interno en la Autoridad de Vivienda y que pueda aconsejarle o ayudarlo a comunicarse con un empleado.

PROBLEMA COMÚN: la Autoridad de Vivienda aumentó mi alquiler.

Si la Autoridad de Vivienda le envía un aviso indicando que le aumentará el alquiler, y usted cree que es injusto que esto suceda (sus ingresos no aumentaron y no hay miembros nuevos en su familia), no acuda a las sesiones de apelación solo.

1. Hable con un grupo de defensa para que lo represente durante el proceso de apelación (vea una lista de estos grupos en las páginas 26 y 27).
2. Esté enterado que los empleados de Autoridad de Vivienda supervisan el proceso de apelaciones.

Cómo mantener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Portabilidad

La portabilidad es el proceso de transferencia que permite a los beneficiarios de los vales del programa de la Sección 8 mudarse a otros lugares de los Estados Unidos. La Autoridad de Vivienda colabora con otras autoridades de vivienda para facilitar el proceso de portabilidad.

Para ser elegible:

- Debe recibir un vale basado en inquilino.
- Debe residir en la ciudad de Los Angeles en el momento de presentar la solicitud, o bien haber vivido en la ciudad durante el primer año en que recibió asistencia.
- No puede deber dinero a la HACLA ni a otra Autoridad de Vivienda.
- Puede mudarse una sola vez cada 12 meses, a menos que:
 - Se trate de una situación potencialmente mortal.
 - Sea debido a una Adaptación Razonable.
 - El propietario y el inquilino finalicen el contrato de alquiler de común acuerdo.

Una vez que decida mudarse, dentro o fuera de Los Angeles, debe:

1. Enviar una solicitud de mudanza por escrito a su asesor.
2. Actualizar su solicitud y sus ingresos.
3. Asistir a una sesión de orientación sobre la entrega de vales.

Si usted es elegible, la HACLA le entregará un vale válido por 120 días.

Proceso:

1. Informe a su asesor que desea mudarse a otra jurisdicción (“port-out”).
2. Hable con su asesor sobre las ventajas y las desventajas de mudarse.
3. Recibirá una lista de las Autoridades de Vivienda (con direcciones y números de teléfono) de otra zona.
4. Póngase en contacto con la Autoridad de Vivienda de la zona a la que desea mudarse.
5. Siga todas las reglas de esta nueva Autoridad; pueden ser diferentes a las de la HACLA.
6. La nueva Autoridad de Vivienda le otorgará el tiempo restante del vale de 120 días para encontrar una unidad nueva donde vivir.
7. El vale debe durar lo suficiente para permitirle completar todo el trámite.
8. Siga las reglas de la HACLA para dejar su unidad de Los Angeles: envíe al propietario un aviso escrito con 30 días de anticipación, entregue una copia del aviso a su asesor, pague el alquiler, deje la unidad en buenas condiciones, entregue las llaves al propietario y avise a su asesor cuando se mude.
9. Si no sigue estos pasos puede perder su vale.

Para ser elegible:

- Debe recibir un vale basado en inquilino.
- Debe haber estado viviendo o trabajando en el condado de Los Angeles en el momento de inscribirse en el programa de la Sección 8.
- O debe haber vivido en la jurisdicción de la HACoLA durante un año.
- Las familias pueden mudarse una sola vez cada 12 meses, a menos que:
 - Estén en una situación potencialmente mortal.
 - Sea debido a una adaptación razonable.
 - El propietario y el inquilino finalicen el contrato de alquiler de común acuerdo.
- Una vez que decida mudarse, ya sea dentro de la jurisdicción de la HACoLA o a la zona de otra Autoridad de Vivienda, debe someterse al mismo proceso de inspección y determinación de elegibilidad.

Proceso:

1. Informe a la HACoLA a dónde desea mudarse.
2. Reúnase con un representante de la HACoLA para analizar las diferencias. En esta reunión, se hablará sobre la diferencia en los estándares de pago, de subsidio y de los límites de ingresos que se aplican en el lugar al que se mudará.
3. Una vez que usted decida mudarse, un representante de la HACoLA le ayudará a ponerse en contacto y solicitar asistencia a la nueva autoridad de vivienda.
4. A partir de ese momento, deberá seguir las reglas de la nueva Autoridad de Vivienda sobre cómo buscar una unidad, los plazos de búsqueda, las inspecciones y otros reglamentos pertinentes.
5. Usted tiene también que cerciorarse que usted no sale sin habiendo pagado su alquiler, hizo ninguna reparación al daño en la unidad que fue causado por su familia, y se cerciora también que usted da a su propietario por lo menos 30 días de su intención a mover. HACoLA recomienda que usted dé una nota de 60 días.

Cómo mantener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Adaptaciones Razonables

- Las Adaptaciones Razonables se aplican a las personas que de lo contrario serían elegibles para el programa de asistencia de la Sección 8, pero que necesitan adaptaciones adicionales porque tienen una discapacidad. Un médico debe confirmar que la persona tiene una discapacidad.
 - Usted puede solicitar una Adaptación Razonable si su discapacidad le impide acceder o utilizar el programa de la Sección 8, si un proveedor de atención médica verifica que usted necesita tal adaptación y si la adaptación es razonable conforme a las leyes.
 - Para solicitar una Adaptación Razonable, debe completar y entregar el “Cuestionario de Necesidades Especiales” que se incluye en la solicitud para inscribirse en el programa de la Sección 8. También puede, en cualquier momento, pedir a su asesor y completar un “Cuestionario de Requisitos Especiales” para obtener Adaptaciones Razonables.
 - En términos específicos, las Adaptaciones Razonables incluyen asistencia como: visitas a domicilio de personas con una discapacidad, una lista de las unidades accesibles para personas con discapacidades, reprogramación de citas, ayuda para buscar una unidad, una unidad más grande para alojar a un auxiliar o equipo médico, extensión del período del vale y un permiso de “alquiler excepcional” (“*exception rent*”) para que la persona pueda costearse una unidad.
 - Si una persona discapacitada encuentra una unidad ideal para sus necesidades, pero es demasiado cara porque los Estándares de Pago del Vale (VPS) son muy bajos o porque aumentó el alquiler, esta persona puede solicitar un “alquiler excepcional”. En estos casos, la Autoridad de Vivienda cubrirá hasta el 110% del Alquiler Justo de Mercado. Un médico debe verificar por escrito que la persona discapacitada necesita la unidad, y la Autoridad de Vivienda luego decidirá, a su entera discreción, qué porcentaje pagará.
- Las adaptaciones razonables se aplican a las personas que de lo contrario serían elegibles para el programa de asistencia de la Sección 8, pero que necesitan adaptaciones adicionales porque tienen una discapacidad.
 - Para obtener una adaptación razonable, debe solicitarla a la Autoridad de Vivienda.
 - Algunas de las adaptaciones que suelen aplicarse incluyen: visitas a domicilio en vez de acudir a la oficina de la HACoLA, reprogramación de citas y ayuda para buscar una unidad.
 - Para que le permitan obtener una adaptación razonable, debe enviar una solicitud a la HACoLA.
 - Las adaptaciones se aplicarán sólo si un profesional experto indica en la escritura que son razonables y que satisfacen las necesidades de la persona discapacitada.
 - Cualquier individuo puede presentar la solicitud en nombre de la persona discapacitada, pero debe contar con el permiso de esta última para hacerlo.

PROBLEMA COMÚN: la Autoridad de Vivienda no me proporciona una adaptación razonable

Las personas con discapacidades tienen derecho a ciertas adaptaciones razonables que les permitan acceder equitativamente a los beneficios del programa de la Sección 8. Para que sea más fácil obtener estas adaptaciones, pida ayuda.

1. Antes de solicitar una adaptación razonable específica, hable con un grupo de defensa para que lo aconsejen. Uno de estos profesionales puede ayudarle a completar el proceso y a demostrar que su solicitud está relacionada claramente con su discapacidad.
2. Asegúrese de que su proveedor de atención médica pueda y verifique honestamente POR ESCRITO que usted necesita la adaptación debido a su discapacidad.
3. Si se la niegan, pida una revisión.
4. Si es posible, incluya alguna verificación escrita adicional de su proveedor de atención médica para que el revisor la considere.

Cómo mantener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Terminaciones de vales

Se terminado la asistencia si:

- Desalojan a la familia por actividades delictivas relacionadas con las drogas, o bien condenan a un miembro de la familia por un delito relacionado con las drogas.
- Desalojan a la familia por actividades delictivas violentas, o bien condenan por esto a un miembro de la familia.
- El desalojo se debe al abuso de alcohol.
- Desalojan a la familia por incumplir con el contrato de alquiler.
- La familia se va sin pagar más de \$1,000 en daños.
- Alguno de los miembros de la familia cometió o comete fraude, soborno o cualquier delito de corrupción en perjuicio de algún programa federal de vivienda.
- Alguno de los miembros adultos de la familia no firma los formularios de consentimiento.
- La familia no cumple con alguna de sus obligaciones o responsabilidades.
- La familia no puede dar pruebas de su ciudadanía o condición de inmigrante.
- La familia no da ni verifica los números de Seguro Social.
- Alguno de los miembros adultos de la familia se niega a firmar el formulario de consentimiento o a dar sus huellas digitales para una revisión de antecedentes penales.
- Se reincorpora a la familia después de haber sido eliminada “justificadamente” del programa, y vuelve a ser desaloja o eliminada el programa.
- Alguno de los miembros de la familia se comporta de forma abusiva o amenazante con un empleado de la HACLA.
- Un miembro de la familia debe dinero en concepto de alquiler a la HACLA o a cualquier otra PHA, y no firma un acuerdo de pago con la PHA o bien, no cumple con dicho acuerdo de pago.
- La familia no entrega a la HACLA copias de toda carta o aviso recibido del HUD que incluya información sobre los ingresos de la familia.

La ayuda puede ser terminada sii:

- La familia no cumple con cualquiera de las obligaciones enumeradas en la Declaración de las Obligaciones de la Familia;
- Alguno de los miembros de la familia cometió o comete infracciones graves al contrato de alquiler durante su residencia en una vivienda de asistencia federal.
- Alguno de los miembros de la familia participa en actividades delictivas violentas o relacionadas con las drogas;
- La familia debe dinero del alquiler u otro a la HACoLA o a cualquier Autoridad de Vivienda;
- Una familia del programa de Autosuficiencia Familiar (FSS) incumple el Contrato de Participación del FSS;
- Alguno de los miembros de la familia se comporta de forma amenazante o abusiva con un empleado de la HACoLA;
- Alguno de los miembros de la familia no firma los formularios necesarios;
- Transcurren 180 días desde que la HACoLA pagó por última vez el alquiler en nombre de la familia;
- La familia no acude a las citas con la HACoLA. Esta falta equivale a “no brindar toda la información necesaria”. Las citas con reglas que indican el número de ausencias incluyen:
 - Elegibilidad para admisiones
 - Procedimientos de verificación
 - Reuniones informativas y entrega de vales
 - Inspecciones
 - Reevaluaciones
 - Apelaciones (audiencias informales/revisiones)

Cómo mantener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Procedimientos de cancelación

- Cuando se cancela un contrato, la HACLA envía un aviso con 30 días de anticipación al propietario y a la familia para informarles de esta decisión.
 - Si la cancelación se debe a algo que hizo o que no hizo la familia en una residencia anterior, la familia y el propietario recibirán un aviso con 60 días de anticipación.
 - En cualquier caso, y siempre que sea posible, se informará al propietario que la familia tiene derecho a apelar la decisión de la HACLA.
- Cuando se decide finalmente cancelar la asistencia, la HACoLA debe enviar a la familia un aviso por escrito que diga:
 - El o los motivos de la cancelación
 - La fecha en que entrará en vigencia la cancelación
 - Información sobre el derecho de la familia de solicitar una audiencia antes de que la cancelación sea definitiva
 - La fecha límite para solicitar una audiencia
 - Si no solicita una audiencia, la familia recibirá un aviso final sobre la decisión de cancelación y la fecha en que ésta entrará en vigencia.

Consejos para el éxito:

Cuando usted apele una decisión de la Autoridad de Vivienda, logrará mejores resultados con la ayuda de un abogado o grupo de defensa que lo represente durante todo el proceso. Consulte las páginas 26 y 27 para ver una lista de estos grupos.

Audiencias, revisiones y quejas

Si un inquilino solicita una audiencia, no se puede cancelar su vale hasta que se haya tomado una decisión en esa reunión.

Queja informal:

- En este proceso, las quejas se dirigen al miembro del personal responsable de la acción que ocasionó la queja. Esta persona realiza una revisión inicial de la medida que tomó. Si esto no soluciona la queja, se envía al siguiente supervisor inmediatamente superior hasta que se resuelva el problema.

Posibles quejas:

- Extensión de certificados o de vales
- Reducciones y Estándares de Calidad de Vivienda
- Habitantes no autorizados
- Miembros/composición de la familia
- Quejas del propietario sobre daños
- Alquiler no pagado y pérdida de vacantes
- Pagos marginales aprobados
- Cancelación del contrato por incumplimiento del propietario de las reglas del programa de la Sección 8

Revisión informal:

- Los solicitantes pueden solicitar una revisión informal si se les informa que no reúnen los requisitos para el programa de la Sección 8. Para asegurarse de que la HACLA reciba su solicitud, envíela por escrito y por correo certificado.

Revisión informal:

- **Los solicitantes pueden solicitar una revisión informal si ellos son negados la admisión a la Sección 8 Programan.**
- Cuando la HACoLA deniega la admisión, envía a la familia un aviso por escrito. Este aviso incluye el motivo de la decisión, los pasos para solicitar una revisión informal y el plazo para hacerlo.
- Para obtener una revisión informal, el solicitante debe presentar una solicitud por escrito **en los 15 días posteriores a la fecha en que recibió el aviso.**
- Durante la revisión, el solicitante puede objetar la decisión y presentar evidencia y testigos.
- El solicitante recibirá un "Aviso de la Decisión de la Revisión" por escrito, en los 30 días posteriores a la revisión. Incluirá la decisión y una explicación de la misma.

Audiencia informal:

- Las audiencias informales se usan para verificar que las decisiones de la HACoLA se apeguen a la ley, a los reglamentos del HUD y a las políticas de la HACoLA. **Debe ofrecerse esta posibilidad a la familia antes de que la HACoLA cancele la asistencia.**

Cómo mantener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Audiencias, revisiones y quejas, continuación

- Cuando se le deniega la admisión a un solicitante, se le debe dar una explicación e informarle que tiene derecho a solicitar una revisión informal.
- A partir de ese momento, tendrá 30 días para hacerlo.
- La solicitud se envía entonces al administrador o empleado del nivel administrativo que corresponda.
- Después, el solicitante puede objetar, de forma verbal o escrita, la decisión tomada y presentar documentos y registros para defender su caso.
- El revisor toma una decisión basándose en los hechos del caso, los reglamentos del HUD y las políticas y los procedimientos de la HACLA.
- El revisor le informa, por escrito, al solicitante sobre la decisión, y le explica en qué se basó la determinación.

Audiencia informal:

Estas audiencias se realizan para tratar:

- La parte del alquiler que le corresponde a la familia
- Denegación o cancelación de la asistencia
- Asignación del número de dormitorios adecuado para la familia
- Quejas por daños, alquiler no pagado o pérdida de vacante
- Denegación a emitir o renovar un certificado o vale
- Denegación basada en la condición de ciudadanía

Proceso de audiencia:

- Cuando se utiliza esta acción, las familias afectadas reciben un aviso por escrito con 30 días de anticipación donde se indica:
 - La medida que tomará la HACLA
 - El motivo para tomar esta medida (incluida la cita de los reglamentos pertinentes)
 - Su derecho a solicitar una audiencia informal, y los pasos a seguir para hacerlo
 - La fecha límite para solicitar una audiencia
- Cuando se recibe una solicitud para una audiencia informal, el administrador de supervisión se reúne con la familia antes de la audiencia para intentar solucionar el problema. Si no se llega a

Posibles quejas

- La determinación de los ingresos de la familia y el uso de éstos para calcular el monto del pago de asistencia para la vivienda.
- La determinación de la asignación destinada a servicios públicos.
- La determinación del tamaño de la unidad para la familia.
- La determinación de que una familia con un programa certificado vive en una unidad con más dormitorios de los que corresponde, o la decisión de denegar a una familia la solicitud de una renuncia de los estándares de la HACoLA.
- La determinación de cancelar la asistencia de una familia por algo que hizo o que no hizo, o porque se ausentó de la unidad por un período mayor al máximo permitido.
- La decisión de denegar la renovación del vale, de rechazar la firma de un contrato nuevo con el participante o de cancelar la asistencia.

Proceso de audiencia:

- Cuando se trate de una determinación sobre los ingresos de la familia, la asignación correcta para los servicios públicos o el tamaño de la unidad para la familia, la HACoLA informará a la familia que puede pedir explicaciones sobre la decisión y que, si no está de acuerdo, puede solicitar, por escrito, una audiencia informal.
- Cuando se trate de una familia certificada que vive en una unidad demasiado grande, de la cancelación de los beneficios debido a las acciones de la familia o a que se ausentó demasiado tiempo de la unidad, la HACoLA debe enviar rápidamente a la familia un aviso por escrito que indique que puede solicitar, por escrito, una audiencia informal.
- Cuando la HACoLA decide cancelar un contrato de HAP en nombre de un participante con un contrato activo, rechaza la renovación de un vale o la firma de un contrato nuevo, debe informar a la familia por escrito sobre su derecho a solicitar una audiencia informal antes de cancelar los pagos de asistencia para la vivienda.
- Antes de la audiencia, la familia puede pedir una cita

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Audiencias, revisiones y quejas, continuación

una solución, la solicitud de audiencia se envía al Subdirector de la Sección 8 que corresponda (según la queja). También se crea un paquete de evidencia con todos los documentos, registros, solicitudes y pruebas que usará la HACLA durante la audiencia.

- Se elige a un funcionario de la audiencia que sea totalmente ajeno al caso. Esta persona recibe toda la documentación pertinente, y junto al administrador que tomó las decisiones, programa una hora y fecha para la audiencia que sea “conveniente para ambas partes”; después le envía al participante un **aviso de la acción con al menos 10 días de anticipación**.

La familia tiene derecho a:

- Recibir una extensión (de hasta 20 días) para tener más tiempo para prepararse.
 - Ser representada por un abogado u otra persona (los gastos corren por cuenta de la familia).
 - Traer un intérprete u otro tipo de asistente para evitar problemas de comunicación.
 - Objetar cualquier evidencia o testimonio.
 - Traer e interrogar testigos.
 - Presentar evidencia y ofrecer explicaciones y argumentos.
 - Llamar, confrontar e interrogar a los testigos de la HACLA.
 - Recibir una copia de toda la evidencia incluida en el paquete de evidencia.
- **Si se infringe cualquiera de estos derechos, tal vez el funcionario de la audiencia no pueda cancelar ni denegar la asistencia.**

Toma de una decisión:

- El funcionario de la audiencia toma una decisión por escrito, basándose en la evidencia del caso. Si la decisión no favorece a la familia, el funcionario le informará cuándo entrará en vigencia el cambio, y también de su derecho a apelar el resultado en un tribunal durante el año posterior a la fecha de la decisión.

para ver cualquier documento en sus archivos que sea pertinente a la audiencia. También se le debe permitir sacar copias de estos documentos al gasto de familias. Si algún documento no está disponible en ese momento, la Autoridad de Vivienda no podrá usarlo en la audiencia.

- La familia, por su parte, también debe poner a disposición de la HACoLA todos sus documentos o tampoco podrá usarlos en la audiencia.
- Plazos: una vez que la familia solicite la audiencia, la HACoLA deberá comunicarle en los 15 días siguientes, la fecha, la hora y el lugar de la audiencia. La familia puede posponer la audiencia una sola vez, pero el pedido sólo será otorgado para una causa buena, y deberá presentar la solicitud para reprogramar la cita antes de la fecha acordada original y nunca después de la fecha propuesta de cancelación.
- Funcionario de la audiencia: el funcionario de la audiencia puede ser un empleado de la HACoLA o un tercero contratado por la HACoLA. No puede ser alguien que haya participado en la toma de la decisión que se revisa.
- Presentaciones: ambas partes tendrán la oportunidad de presentar sus casos, aportar evidencia y presentar testigos, según lo determine el Funcionario de la audiencia. Las dos partes podrán interrogar a cualquiera de los testigos.
- Refutaciones y resumen final: ambas partes podrán refutar la evidencia presentada y tendrán oportunidad de resumir sus casos antes del final de la audiencia.
- Conclusión de la audiencia: después de que el Funcionario de la audiencia haya visto y escuchado toda la evidencia y los testimonios, tomará una decisión. Ésta se enviará por escrito en los 10 días posteriores junto con una explicación de la decisión. Siempre que sea posible, el Funcionario de la audiencia intentará que las partes lleguen a un acuerdo, dentro del marco de la ley.

CÓMO TRATAR CON EL ARRENDADOR Y EL ARRENDAMIENTO

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Contrato de Pagos de Ayuda para Vivienda (HAP)

El **Contrato de Pagos de Ayuda para Vivienda** o HAP, es el acuerdo que firman el propietario y la Autoridad de Vivienda, y que señala los derechos y las responsabilidades del propietario. También incluye un anexo del inquilino, que debe firmar el inquilino, y que indica lo que acepta hacer al decidir vivir en la unidad. Además, es un documento vinculante que el inquilino puede usar contra el propietario a que todos partidos deben adherir.

Los puntos más importantes del anexo del arrendamiento son:

- La unidad debe usarse sólo como residencia, y puede ocuparla únicamente la familia aprobada por la Autoridad de Vivienda. Está prohibido hacer un subcontrato de alquiler de la unidad o agregar miembros de la familia sin aviso previo.
- El monto inicial del alquiler no puede superar la cantidad aprobada por la HACLA, no puede aumentarse durante el período inicial (1er año) y debe ser razonable.
- La PHA pagará mensualmente la cantidad que haya establecido. La familia debe hacerse cargo del porcentaje que no cubra el Autoridad de Vivienda.
- **Si la PHA no paga su parte del alquiler, esto no constituye un incumplimiento del contrato de alquiler, y el propietario no puede cancelar el arrendamiento por esta razón. Si recibe un aviso de desalojo, busque asesoramiento legal y la ayuda del Autoridad de Vivienda inmediatamente.**
- El propietario no puede aceptar ni solicitar ningún pago superior a los montos del alquiler y de los servicios públicos.
- Tampoco puede cobrarle al inquilino por ningún servicio de asistencia, como alimentos o muebles, ni pedir dinero extra por cosas que normalmente están incluidas en el alquiler de los inquilinos que no reciben asistencia.
- El propietario debe mantener las unidades según los Estándares de Calidad de Vivienda (HQS) y brindar todos los servicios públicos obligatorios según estos estándares, pero no es responsable de los daños causados por los inquilinos.
- Si por cualquier motivo se cancela el contrato de HAP, lo mismo sucederá con el contrato de alquiler.
- El propietario puede pedir un depósito en garantía, pero debe ser similar a los depósitos en garantía para unidades sin asistencia, y debe devolver el saldo cuando termine el arrendamiento.
- Ni el inquilino, ni el propietario pueden modificar las pautas del anexo del arrendamiento. Cualquier cambio en el contrato de alquiler debe ser coherente con el anexo y, para hacerlo, se debe enviar un aviso a la PHA.

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Opción del propietario de no participar

Durante el primer año de arrendamiento:

- Existen sólo dos formas en las que el propietario puede dar por finalizado un contrato de HAP: cuando se cancela la asistencia del inquilino o si éste hace algo que da lugar a un desalojo por orden del tribunal.
- Éstos son algunos ejemplos de este último punto:
 - Molestias a los vecinos
 - Destrucción de la propiedad
 - Hábitos de vida o de limpieza que perjudiquen la unidad o el sitio

Después del término inicial:

El propietario puede cancelar el contrato de HAP si:

- El inquilino rechaza la oferta del propietario de firmar un contrato de alquiler nuevo o bien de modificar el contrato anterior.
- El propietario necesita la unidad para uso personal o familiar, o para un fin que no sea residencial.
- Existe un motivo comercial o económico para cancelar el arrendamiento.
- También puede suceder que el propietario (al final del año) ya no desee renovar el contrato de HAP ni tener inquilinos bajo el programa de la Sección 8.
 - En este caso, el inquilino debe buscar otra unidad pero no pierde su vale, sólo debe usarlo en otra residencia.

Durante el primer año de arrendamiento:

- El propietario puede cancelar el contrato de HAP sólo si el inquilino hace algo que se considere “causa suficiente” para la cancelación.
- Éstos son algunos ejemplos de este último punto:
 - Incumplimientos graves o reiterados del contrato de alquiler
 - Infracciones de leyes federales, estatales o locales
 - Actividad delictiva del inquilino o de un huésped de la familia
 - Actividad delictiva relacionada con las drogas, en el lugar o cerca de éste
 - Molestias a los vecinos, destrucción de la propiedad o comportamientos que causen daños a la unidad
- El propietario debe entregar al inquilino y a la HACoLA una copia de cualquier aviso de procedimiento de desalojo o mudanza. Estos avisos deben especificar el motivo que da lugar a la medida.

Después del primer año de arrendamiento:

- El propietario puede cancelar el contrato por cualquiera de las razones anteriores, además de:
 - Motivos económicos o comerciales.
 - El deseo del propietario de usar la unidad con fines personales, familiares o no residenciales (el propietario debe enviar un aviso con 90 días de anticipación a la HACoLA y a la familia).

PROBLEMA COMÚN: mi arrendador no quiere pagar los arreglos necesarios de mi unidad.

La prueba para trabajar esto fuera con su propietario primero. En vez de descontar el costo de estas modificaciones de sus pagos del alquiler, y de dar al propietario que una manera posible desahuciar usted, pasa al ataque.

1. Solucione el problema con dinero de su bolsillo, pero siga pagando la totalidad del monto del alquiler que le corresponde.
2. Presente su caso ante un tribunal de reclamaciones menores (*small claims court*) para obligar a su arrendador a devolverle el dinero que usted gastó en las reparaciones.
3. De esta forma, se harán los arreglos, usted recuperará su dinero y su arrendador no tendrá motivos para desalojarlo.
4. Consulte a alguna de las agencias enumeradas en las páginas 36 y 37 para obtener asesoramiento legal sobre cómo proceder.

Cómo mantener el programa de la Sección 8

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Desalojos

Motivos de desalojo:

Existen dos tipos diferentes de desalojo: los desalojos a causa del inquilino, que pueden ocurrir en cualquier momento durante el arrendamiento, y los desalojos sin motivo, que pueden aplicarse sólo después de transcurrido uno año de contrato.

Desalojos a causa del inquilino

- Se debe enviar un aviso 3 días antes de presentar el caso ante el tribunal, a fin de que el inquilino pueda pagar el dinero que le debe al arrendador o bien rectificar otro incumplimiento del contrato de alquiler.
- Los motivos que dan lugar a este tipo de desalojo son:
 - Alquiler no pagado
 - Incumplimiento del contrato de alquiler
 - Molestias o daños a la propiedad causados por el inquilino
 - Uso ilícito de la unidad
 - No renovación del contrato de alquiler bajo términos similares al contrato anterior
 - Denegación a permitir el acceso razonable a la unidad
 - Un subinquilino, no aprobado por el arrendador, que viva en la unidad al finalizar el término del contrato de alquiler

Desalojos sin motivo

- Se puede usar este recurso para desalojar a un inquilino del programa de la Sección 8 sólo si ha vivido en la unidad por más de un año.
- Los arrendadores deben entregar a los inquilinos del programa de la Sección 8 un aviso con 90 días de anticipación.
- Los motivos que dan lugar a este tipo de desalojo son:
 - El arrendador necesita la unidad para uso personal o para un familiar; o bien para un administrador residente (si no hay otras unidades disponibles).
 - El arrendador planea demoler o remodelar el edificio.
 - El arrendador planea quitar definitivamente la unidad del mercado de alquiler.
 - El arrendador planea colocar la unidad en el mercado privado por motivos económicos.
 - El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) recupera el edificio.

PROBLEMA COMÚN: la Autoridad de Vivienda no pagó su parte del alquiler, o bien redujo la cantidad que aporta y ahora mi arrendador va a desalojarme.

¡El arrendador NO PUEDE desalojarlo si la Autoridad de Vivienda no paga su parte del alquiler!

1. Usted no debe cubrir la parte que le corresponde a la Autoridad de Vivienda, pero SÍ DEBE pagar la parte de la que usted es responsable, incluso si la Autoridad de Vivienda decide reducir el monto que le paga al arrendador.
2. Si el arrendador pretende que usted pague todo el alquiler, consulte a alguno de los grupos de asistencia legal enumerados en las páginas 36 y 37.

PROBLEMA COMÚN: me desalojan de forma ilegal y sin motivo.

Si cree que su desalojo es ilegal o que no tiene justificación, póngase en contacto con una de las agencias de defensa enumeradas en las páginas 26 y 27 para obtener ayuda.

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Recursos

<p>Housing Authority of the City of Los Angeles 2600 Wilshire Blvd. Los Angeles, CA. 90057 (213) 252-2500 www.hacla.org</p>	<p>Housing Authority of the County of Los Angeles 2 Coral Circle Monterey Park, CA 91755 (562) 347-4663 http://www.hacola.org</p>
<p>Listas de propiedades de la HACLA http://www.hacla.org/section 8/home.htm</p>	

Recursos Legales

<p>Asian Pacific American Legal Center of Southern California 1145 Wilshire Blvd, 2nd Floor, Los Angeles, CA 90017 213-977-7500</p>	<p>Coalition for Economic Survival 1296 North Fairfax Ave. Los Angeles, CA 90046 (323) 656-4410</p>
<p>Public Counsel Law Center Section 8 Housing Advocacy/Eviction Defense Project 610 S. Ardmore Ave. Los Angeles, CA 90005 (213) 385-2977 x149</p>	<p>Eviction Defense Network 1605 W Olympic Blvd., Suite 502 Los Angeles, CA 90015 (213) 385-8112</p>
<p>HIV & AIDS Legal Services Alliance, Inc. (HALSA) 3550 Wilshire Boulevard, Suite 750 Los Angeles CA 90010 213.637.1690 http://www.halsaservices.org</p>	<p>Western Center on Law and Poverty 3701 Wilshire Boulevard, Suite 208 Los Angeles, CA 90010-2809 (213) 487-7211 http://www.wclp.org info@wclp.org</p>
<p>Disability Rights Legal Center 919 Albany Street Los Angeles, CA 90015 (213) 736-1334 (voz) (213) 736-8310 (línea TDD para personas con problemas auditivos) http://www.disabilityrightslegalcenter.org</p>	<p>Los Angeles Center for Law and Justice 1241 S. Soto Street, Suite 102 Los Angeles, CA 90023 (323) 980-3500 Housing Rights Clinic (Clínica de los derechos de la vivienda) ofrece asistencia legal gratuita y de bajo costo los lunes y miércoles, de 4:00 p.m. a 7:00 p.m. (se permite el ingreso hasta las 6:30 p.m.). http://www.laclj.org</p>
<p>Mental Health Advocacy Services, Inc. 3255 Wilshire Blvd. #902 Los Angeles, California 90010 (213) 389-2077 http://www.mhas-la.org/ info@mhas-la.org</p>	<p>Protection and Advocacy, Inc. 3580 Wilshire Blvd., Suite 902 Los Angeles, CA 90010 (213) 427-8747 TTY (teletipo para personas con problemas auditivos y del habla): 1-800-781-4546 Línea gratuita: 1-800-776-5746</p>
<p>Los Angeles Housing Law Project 1125 West 6th St., Suite 300 Los Angeles, CA 90017 (213) 481-0134</p>	<p>Housing Rights Center 520 South Virgil Ave., Suite 400 Los Angeles, CA 90020 (213) 387-8400 (800) 477-5977</p>

HACLA/ciudad

HACLA/Condado

Recursos

<p>Neighborhood Legal Services of Los Angeles County (800) 433-6251 http://www.nls-la.org/</p> <p>Pacoima 13327 Van Nuys Boulevard Pacoima, CA 91331</p> <p>El Monte 9354 Telstar Avenue El Monte, CA 91731</p> <p>Glendale 1102 E. Chevy Chase Drive Glendale, CA 91205</p> <p>Antelope Valley Self-Help Legal Access Center Michael D. Antonovich Courthouse 42011 4th Street West, 3rd Floor - Room 3920 Lancaster, CA 93534</p> <p>Inglewood Self-Help Legal Access Center Inglewood Courthouse 1 Regent Street, 1st Floor, Room 107 Inglewood, CA 90301</p> <p>Long Beach Self-Help Legal Access Center Long Beach Courthouse 415 West Ocean Boulevard 5th Floor, Room 50 Long Beach, CA 90802</p> <p>Pomona Self-Help Legal Access Center Pomona Courthouse 400 Civic Center Plaza 7th Floor, Room 702 Pomona, CA 91766</p> <p>Van Nuys Self-Help Legal Access Center 14400 Delano Street Van Nuys, CA 91401</p>	<p>Legal Aid Foundation of Los Angeles 1-800-399-4529 http://www.lafla.org</p> <p>Central Office 1550 W. 8th St. Los Angeles, CA 90017 Tel: (213) 640-3881</p> <p>South Central Office 8601 S. Broadway Ave. Los Angeles, CA 90003 Tel: (213) 640-3884</p> <p>Long Beach Office 110 Pine Ave., Suite 420 Long Beach, CA 90802 Tel: (562) 435-3501</p> <p>East LA Office 5228 Whittier Blvd. Los Angeles, CA 90022 Tel: (213) 640-3883</p> <p>Santa Monica Office 1640 5th St., Suite 124 Santa Monica, CA 90401 Tel: (310) 899-6200</p> <p>West Office 1102 Crenshaw Blvd. Los Angeles, CA 90019 Tel: (323) 801-7989</p> <p>Housing/Eviction Defense Unit 1550 W. 8th St. Los Angeles, CA 90022 Tel: (213) 640-3881 Fax: (213) 640-3850 Línea de emergencia:: (213) 487-7609</p>
<p>Bet Tzedek Legal Services 145 S. Fairfax Ave., #200 Los Angeles, CA 90036 (323) 939-0506</p>	<p>Inner City Law Center 1325 E. 7th St. Los Angeles, CA 90021 (213) 891-2880</p>

GUÍA PARA CONOCER SUS DERECHOS: SECCIÓN 8

2007-2008

Guía Para Conocer Sus Derechos: Sección 8 Ordene Forma

Recuerde que la asociación LACEH&H le da un 10% de descuento

\$1.00 por copia = _____

10% descuento
(para miembros LACEH&H) = _____

Subtotal = _____

8,25 ventas tasan en el subtotal = _____

El costo plano que envía = _____
(\$2 para 5 copias o menos. Hacemos factura usted el costo exacto para órdenes de embarque de 6 o más)

EL SUMA PARA SER INVOICED = _____

Idioma # de Copias

Inglés _____

Español _____

NOMBRE: _____

ORGANIZACION: _____

DIRECCION que FACTURA: _____

CIUDAD/CREMALLERA: _____

DIRECCION de ENVIO: _____

(Si Diferente) _____

CIUDAD/CREMALLERA: _____

NUMERO DE TELEFONO: _____



FAX por favor a (213) 439-1080 o el regreso a:

ATTN: Know Your Rights Guide: Section 8

520 S. Virgil Ave. Suite 300, LA, CA 90020

Para más información: (213) 439-1070 x100

La traducción donó como
un trabajo comunitario por



Imprimir donó como
un trabajo comunitario por

