

PROGRAMAS DE VIVIENDA FEDERAL

Este folleto fue preparado por Idaho Legal Aid Services, Inc. con el propósito de informar a los inquilinos de sus derechos y responsabilidades en los programas de vivienda federal bajo la ley de Idaho y federal actual. No incluye otras teorías legales cuales han sido adoptadas por otros estados pero aun no han sido aceptadas en los tribunales de Idaho. En varios puntos de este folleto, se le aconseja al inquilino que obtenga ayuda legal de un abogado. Es especialmente importante para los inquilinos en programas de vivienda federal debido a ciertos derechos adicionales que ellos tienen cuales no son disponibles a otros inquilinos y porque hay cambios frecuentes en la ley de programas de vivienda federal.

Si usted está teniendo un problema involucrando un programa de vivienda federal, casi siempre es mejor que consulte a un abogado. Si usted no puede contratar (pagarle) a un abogado y si usted reúne ciertos requisitos, usted puede ser elegible para ayuda legal gratis de Idaho Legal Aid Services, Inc. Las direcciones y números de teléfono están listadas en la parte de atrás de este folleto.

¿QUE SON LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA FEDERAL?

A. Definición

Los programas de vivienda federal son diseñados para crear vivienda segura, sanitaria, y accesible para Americanos con bajos ingresos.

B. Tipos

Refiérase a su contrato para averiguar si usted está rentando bajo los siguientes programas:

HUD (ejemplo: Vale bajo la Sección 8, Sección 8 Basada en Proyecto, Programas de Vivienda de Apoyo, Vivienda Pública Subvencionada)

Vivienda Rural (anteriormente conocida como Farm Home)

2. Sección 42 (crédito de impuesto de ingreso bajo)
A. **Características Generales** (quizás no sea cierto para todos los programas)
 1. Vivienda es para inquilinos con bajos ingresos;
 2. Financiamiento del gobierno es complicado;
 3. Las rentas son fijas o aprobadas por una agencia del gobierno, igual que los aumentos de renta;
 4. El desalojamiento debe ser por buena causa dentro de ciertos términos;
 5. Los inquilinos deben normalmente verificar cambios sobre los ingresos o recursos;
 6. Admisiones deben ser no discriminatorias;
 7. La renta frecuentemente es subvencionada por medio del gobierno federal a través de una autoridad de vivienda, agencia gubernamental, o por medio de un complejo de vivienda;
 8. Los formularios de los contratos a veces son aprobados por una agencia gubernamental;
 9. La vivienda deberá cumplir con las normas de habitabilidad básicas; y
 10. Pueden existir protecciones probables no disponibles a inquilinos en el mercado privado de vivienda, tal como quizás pueda formular agravios con una agencia gubernamental.

RENTA

A. Renta del Mercado Justo

1. Fijado por el gobierno; y
2. Fija un máximo de lo que un dueño o autoridad de vivienda/agencia que pueden cobrar por la renta.

B. Subvención de la Renta

1. Los inquilinos en ciertos programas de vivienda federales recibe una subvención para ayudarle a pagar la renta del mercado justo, donde el gobierno paga parte o toda la renta que el dueño o la autoridad de vivienda recibe del inquilino individual;
2. Las subvenciones de renta son disponibles en viviendas de HUD, programas de vivienda federal

convencional, y en vivienda Rural, aunque no es mandatario para todos los programas; y

3. Cuando hay una subvención, un inquilino de programa de vivienda federal normalmente debe de pagar no más de su propio bolsillo por renta y públicos que 30% del ingreso ajustado de la familia, o 10% del ingreso total de la familia, o igual a su complemento por alojamiento y servicios públicos si la familia recibe ciertos programas de ayuda pública tal como TAFI (Temporary Assistance to Families in Idaho) (Ayuda Temporal para Familias en Idaho), o las normas mínimas de renta; las rentas pueden ser más altas que estas cantidades en el programa de los “vales”, pero normalmente no más de 40% del ingreso.

C. La Computación de la Renta o Subvención

Los inquilinos con preguntas sobre si la renta del Mercado justo o subvenciones de renta son correctamente calculadas deberían consultar con un abogado.

D. Aumento de Renta

1. Los inquilinos usualmente tienen el derecho de ser notificados por adelantado de un aumento propuesto y puede comentar u oponerse al aumento a través de su autoridad de vivienda local o la agencia gubernamental apropiada (tal como HUD o Rural Development);
2. Los aumentos de renta usualmente son sujetos a ser aprobados por la agencia gubernamental apropiada y deberán usualmente ser justificados por el dueño o la autoridad de vivienda pidiendo el aumento;
3. Los inquilinos con preguntas sobre si un aumento de renta es justificada deberían de consultar con un abogado.

DESALOJOS

A. Requisito de Buena Causa

1. Aplica a todos los programas de vivienda federal, pero bajo diferentes términos y condicio-

nes;

Que significa buena causa? Buena causa es usualmente un quebrantamiento mayor del contrato, tal como no pagar la renta o por quebrantamientos menores repetidos del contrato, tal como fiestas ruidosas;

Si usted es amenazado con ser desalojado de un programa de vivienda federal, usted debería de consultar con abogado inmediatamente.

B. Derechos de Procedimiento (vea los derechos de procedimiento de cada programa)

1. El dueño o la autoridad/agencia de vivienda debe por lo menos cumplir con la ley de Idaho; se debe dar un aviso de desalojamiento adecuado por escrito. En la mayoría de casos, debe dar un aviso de 30 días, pero en caso de no pagar la renta, 3 días quizás pueden ser suficiente. El dueño o la autoridad de vivienda puede comenzar el proceso legal llamado un “unlawful detainer” para readquirir posesión del local. En este proceso legal en el tribunal (corte) muchas veces, buena causa para desalojar a un inquilino tiene que ser comprobado. Si se le da un aviso de desalojo o papeles del tribunal (corte), consulte con un abogado inmediatamente.

En algunos programas de vivienda federal, los inquilinos tienen derechos adicionales tal como mas tiempo en un aviso de desalojo, y/o el derecho de comentar o ha una audiencia de agravio antes que se presente una demanda legal de desalojamiento. La ley en esta en un estado de cambio, y un abogado se tiene que consultar con un abogado para descubrir si estos derechos adicionales son disponibles en un caso en particular.

C. Terminación de la Subvención

En algunos programas, especialmente en el programa de los vales de Sección 8, un inquilino quizás pueda tener un derecho separado a disputar la terminación de una subvención, igual como el desalojamiento mismo. Algunas veces el inquilino puede simplemente transferir su subvención a otro dueño. Siendo que el programa de los vales de la

Sección 8 simplemente canaliza las subvenciones de una autoridad de vivienda a los dueños en el mercado privado, y los inquilinos de los vales de la Sección 8 no pueden vivir en proyectos de vivienda, un inquilino quizás quiera transferir la subvención a otro dueño en vez de continuar rentando de su dueño actual.

Si la autoridad de vivienda da un aviso de tener la intención de terminar la subvención, un inquilino puede tener el derecho a una audiencia ante la autoridad de vivienda. Si parece que la subvención puede ser terminada, un inquilino de un programa de vivienda federal debería consultar con un abogado inmediatamente.

OTROS PROBLEMAS

A. Reparaciones

Aparte de los derechos concedidos bajo la ley de Idaho, cuales son descritos con mas detalle en el folleto *Los Derechos y Responsabilidades de los Dueños e Inquilinos* preparados por Idaho Legal Aid Services (ILAS), los inquilinos de programas de vivienda federal quizás tengan derechos de agravio a una autoridad de vivienda o agencia gubernamental si las reparaciones no son hechas. Adicionalmente, toda vivienda pública tendrá que cumplir con ciertas normas de construcción/edificio fijados por la ley federal.

Si usted no ha logrado que las reparaciones que usted ha pedido no sean hechas, usted debería consultar con la autoridad de vivienda, y con un abogado.

B. Admisiones

Si usted esta teniendo dificultad en ser admitido a un programa de vivienda federal o en conseguir una subvención de renta, usted tiene el derecho a ser informado de la razón porque. Preguntas sobre estos asuntos también deberían ser referidas a un abogado.

C. Las Drogas o Actividad Violenta Criminal

El uso de las drogas ilegales no es tolerado en

vivienda federal y es base para el desalojamiento y terminación de la subvención de uno. Comportamiento criminal cual amenaza la seguridad de los demás inquilinos tampoco será tolerado.

OFICINAS DE IDAHO LEGAL AID

Oficina de Boise

310 N. 5th St., Boise 345-0106

Oficina de Caldwell

1104 Blaine, Caldwell 454-2591

Oficina de Couer d’Alene

410 Sherman Ave., Cd’A 667-9559

Oficina de Idaho Falls

482 Constitution Way, IF 524-3660

Oficina de Lewiston

633 Main, Lewiston 743-1556

Oficina de Pocatello

150 S. Arthur, Pocatello 233-0079

Oficina de Twin Falls

475 Polk, Twin Falls 734-7024

Revised 05/05

Programas de Vivienda Federal

Preparado Por

Idaho Legal Aid Services, Inc.

www.idaholegalaid.org