

ASESORÍA Y OPCIONES PARA LOS INQUILINOS
ANEXO A LA NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN (SOLO PARA PROYECTOS DEL
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO [DEPARTMENT OF
HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT, HUD])
De conformidad con el Código de Gobierno, sección 65863.10

¿Por qué recibí la notificación de intención de prepago o terminación de doce o seis meses adjunta?

El complejo residencial donde vive es de propiedad privada, pero recibe asistencia gubernamental. Esto significa que el propietario ha mantenido los alquileres más bajos a cambio de un beneficio gubernamental, como un préstamo a bajo interés para el edificio a través de un contrato de la Sección 8 que cubría parte del alquiler de la vivienda. Algunas propiedades reciben asistencia gubernamental tanto de un préstamo con un interés bajo como de un contrato de la Sección 8 al mismo tiempo. Las notificaciones que reciba significan que el propietario podrá dar por terminada la asistencia gubernamental que mantenía los alquileres bajos y podría cobrar alquileres más altos a partir de las fechas indicadas en la notificación.

Cuando el propietario pone fin a la asistencia gubernamental otorgada a través de un préstamo a bajo interés, esto se denomina “**PREPAGO**”. Cuando el propietario decide poner fin a la asistencia gubernamental otorgada a través de un contrato de asistencia de alquiler de la Sección 8, esto se denomina “**EXCLUSIÓN VOLUNTARIA**”. La ley estatal exige que el propietario publique una notificación con tres años de antelación para los inquilinos y que luego notifique individualmente a cada inquilino con doce y seis meses de antelación antes de realizar cualquier cambio que los pueda afectar.

¿Qué significa esto para mí?

Significa que su alquiler podría aumentar. Sin embargo, si recibió una notificación de intención de doce meses, su alquiler no aumentará debido al prepago o a la exclusión voluntaria durante al menos 12 meses. Si recibió una notificación de intención de seis meses, su alquiler no aumentará debido al prepago o a la exclusión voluntaria durante al menos seis meses.

¿Debo planear mudarme?

No debe mudarse ni aceptar mudarse de inmediato. ***¡SI SE MUDA ANTES DEL PREPAGO O DE LA EXCLUSIÓN VOLUNTARIA, NO SERÁ ELEGIBLE PARA RECIBIR UN VALE ESPECIAL MEJORADO DE LA SECCIÓN 8 QUE LO AYUDARÁ A PAGAR EL NUEVO ALQUILER!***

Los propietarios deben aceptar todos los vales mejorados de la Sección 8 si los inquilinos los reciben. Primero, debe considerar todas sus opciones. También debe saber que la decisión del propietario podría cambiar.

¿Cuáles son las opciones del propietario?

Antes de poner fin a su participación en los programas de viviendas con asistencia para el pago del alquiler, los propietarios pueden considerar varias opciones. Estas opciones incluyen la reestructuración de su hipoteca con asistencia federal, la renovación de los contratos de subsidio de la Sección 8 o la preservación del proyecto mediante la reestructuración, el refinanciamiento o la venta a un nuevo propietario que acepte mantener los alquileres bajos. Todas estas opciones permiten que la asistencia gubernamental continúe.

Sin embargo, los propietarios pueden decidir poner fin a su participación en los programas de asistencia gubernamental en las fechas indicadas en las notificaciones y convertir el complejo residencial en viviendas a precio de mercado. El propietario puede conservar la propiedad o venderla a un nuevo propietario. En cualquiera de estos casos, se eliminarán las restricciones de alquiler. El alquiler podría aumentar, pero podría ser elegible para un **vale mejorado de la Sección 8** que lo ayude a pagar el nuevo alquiler.

¿Qué es un vale mejorado?

El vale mejorado de la Sección 8 reemplaza la asistencia gubernamental que actualmente mantiene su alquiler bajo. ¡Solo los inquilinos que residan en la propiedad en la fecha en que se termine la asistencia gubernamental (fecha del **PREPAGO** o de la **EXCLUSIÓN VOLUNTARIA**) serán elegibles para recibir un vale mejorado de la Sección 8!

Antes de la fecha del prepago o de la exclusión voluntaria, la autoridad local de vivienda lo contactará para determinar si es elegible para recibir un vale mejorado de la Sección 8 y lo emitirá. La mayoría de los inquilinos califican para este vale.

Si su hogar recibe un vale mejorado de la Sección 8, su contribución al alquiler total será la cantidad que actualmente paga o el 30 % de su ingreso mensual ajustado, lo que sea mayor. El vale cubrirá el resto del alquiler hasta el monto aprobado que la autoridad de vivienda considere razonable. Si la autoridad de vivienda determina que el nuevo alquiler propuesto por el propietario no es razonable, este deberá reducir el alquiler, o usted tendrá que mudarse a otro inmueble en alquiler para utilizar su vale.

¿Cuáles son mis opciones?

Como inquilino, tiene dos opciones principales que debe considerar. Puede: 1) permanecer en el complejo residencial o 2) mudarse.

Opción 1: permanecer en el complejo residencial

Si el propietario pone fin a la asistencia gubernamental mediante un PREPAGO o una EXCLUSIÓN VOLUNTARIA, la ley federal le exige que acepte los **vales mejorados de la Sección 8**. El propietario debe continuar aceptando los vales mejorados de la Sección 8 de los inquilinos que estén al día con sus obligaciones y permitirles seguir viviendo en el

edificio. Los vales mejorados se renuevan anualmente.

Opción 2: mudarse

Si decide mudarse de su complejo residencial, el vale mejorado podrá utilizarse para pagar el alquiler del inmueble, pero perderá su estatus y se convertirá en un vale regular de la Sección 8. Esto significa que otros propietarios no están obligados a aceptarlo ni a alquilarle. Además, el vale regular de la Sección 8 solo cubrirá el alquiler hasta un monto máximo establecido por la autoridad local de vivienda, conocido como **Estándar de pago**. Si el alquiler de la vivienda a la que desea mudarse supera este límite, es posible que no pueda utilizar su vale de la Sección 8. Además, la propiedad deberá ser inspeccionada por la autoridad de vivienda para verificar que cumple con las condiciones habitables.

La autoridad local de vivienda lo asesorará sobre cómo utilizar su **vale mejorado de la Sección 8** para mudarse a otra propiedad. Debe recibir primero su **vale mejorado de la Sección 8** *antes de poder* utilizarlo. Recuerde que, si usa este vale para mudarse, se convertirá en un vale *regular* de la Sección 8. Consulte con la autoridad de vivienda *antes* de intentar utilizar su vale para este fin.

Si ya no califica para recibir la asistencia de alquiler de la Sección 8 debido a su nivel de ingresos, el tamaño de su hogar o la falta de viviendas en alquiler disponibles en su zona, deberá pagar el alquiler al precio de mercado.

Si decido mudarme de inmediato, ¿perderé alguna opción de asistencia para el pago de alquiler en el futuro?

Sí. Si se muda antes de las fechas indicadas en las notificaciones de terminación de la asistencia gubernamental (fecha del **PREPAGO** o de la **EXCLUSIÓN VOLUNTARIA**), perderá todos los derechos al vale mejorado de la Sección 8. Aunque puede calificar para otras formas de asistencia de alquiler, estas pueden ser difíciles de obtener. Por ello, es importante que permanezca en su complejo residencial y que se mantenga informado sobre el estado de su subsidio mediante la asistencia a reuniones de inquilinos organizadas por el propietario, el HUD o los grupos de defensa de los inquilinos.

¿Qué otras notificaciones debe proporcionar el propietario?

Para otros: además de las notificaciones de intención de tres años, doce y seis meses enviadas a los inquilinos, el propietario debe proporcionar una notificación de oportunidad para presentar una oferta (y contraoferta) de compra del complejo residencial a entidades calificadas (organizaciones con la capacidad de mantener restricciones de alquiler a largo plazo).

Esta notificación se debe enviar a las entidades calificadas (incluidas las organizaciones de inquilinos) al menos 12 meses antes de la fecha de prepago o de terminación. Al mismo tiempo, una copia de esta notificación se debe publicar en un lugar visible de las zonas comunes de su complejo residencial.

El propietario también debe enviar una notificación pública de seis meses al gobierno local, incluida la ciudad o el condado donde se encuentra su complejo residencial. Esta notificación proporciona detalles adicionales sobre el proyecto para ayudar al gobierno local en los esfuerzos de preservación.

Para los inquilinos: Además de las notificaciones de intención de tres años, doce y seis meses, el propietario o su agente deben notificar nuevamente a cada inquilino sobre cualquier cambio propuesto en la fecha de prepago o de terminación, los alquileres que se cobrarán o cualquier otro cambio que los pueda afectar en un plazo de siete días hábiles. Esta notificación se enviará al inquilino por correo de primera clase (con el franqueo pagado).

¿Dónde puedo obtener más información?

Póngase en contacto con el propietario/agente o administrador de su complejo residencial, el alcalde o la junta de supervisores de su ciudad o del condado donde vive, la autoridad local de vivienda, los recursos jurídicos como Legal Aid y su oficina local del HUD más cercana. Puede encontrar información sobre estos recursos en la sección “cc” al final de la notificación de intención de tres años, doce y seis meses.

¿Qué otras opciones tengo?

Si el propietario no cumple con todos los requisitos de la ley de California con respecto a la conversión de su complejo residencial de asistencia de alquiler a alquileres a precio de mercado, tiene la opción de tomar acciones jurídicas. Para verificar si pueden ayudarlo, póngase en contacto con la agencia de servicios jurídicos local mencionada en la sección “cc” al final de la notificación de intención de tres años, doce y seis meses.