

Proteja Su Valioso Vale

Para proteger su vale, usted debe saber y seguir las reglas de Sección 8

Comunicar

- Reporte todos los cambios en sus ingresos y composición familiar dentro de 10 días.
- Responda a las cartas de Sección 8 con prontitud. Proporcione la información requerida si la tiene o explique por qué no puede proporcionarla.
- Mantenga una copia de todos los papeles que usted dé a & reciba de Sección 8.
- Mantenga las citas—y llame con anticipación si usted no puede llegar.
- Ponga todo por escrito—no dependa de mensajes de teléfono.
- Mantenga notas escritas de todo lo que haga.

Usted no está permitido de

- No cumplir con un pago de renta;
- Permitir que personas que no está en su vale vivan en su casa;
- Dañar la propiedad;
- Hacer drogas u otros crímenes;
- Molestar a sus vecinos
- Perder servicios públicos por los cuales usted es responsable de pagar.

Ocupante no Autorizado

Una de las razones más comunes para la terminación del vale es “ocupante no autorizado”. Esto quiere decir que Sección 8 cree que alguien que no está en el vale está viviendo en su casa. Este puede ser ya sea un amigo o un pariente. Reporte todos los cambios oportunamente y no permita que amigos o familiares “utilicen su dirección” para cualquier propósito.

Su Propietario no está permitido de:

- Demandar que usted pague más de su porción de la renta de Sección 8 o hacer pagos laterales;
- Demandar que usted pague la porción de la renta de Sección 8;
- No cumplir con hacer reparaciones;

Dígale a su especialista de vivienda si el propietario hace alguna de estas cosas. Si no se resuelve, llame a Ayuda Legal.

Ajustes de Renta

Su porción de renta de Sección 8 nunca debería ser más del 40% de sus ingresos, incluyendo una subvención por cualquier servicio público que usted es responsable de pagar. Cuando sus ingresos suben, su renta debería de subir, y cuando sus ingresos bajan, su renta debería de bajar.

Obligación de Reportar Cambios

Las reglas de Sección 8 requieren que usted reporte incrementos de sus ingresos dentro de 10 días después de empezar a recibir el nuevo ingreso.

- Es su trabajo reportar el ingreso. Es el trabajo de Sección 8 verificar sus ingresos obteniendo documentos de su empleador u otra fuente de ingreso.
- Si usted reporta nuevos ingresos tarde, Sección 8 puede retroceder su incremento de renta a la fecha en que habría empezado si usted lo hubiera reportado oportunamente.

Pero

Si usted pierde ingresos y se demora en reportarlos, su renta disminuida no será retrocedida. Debería reducirse al subsiguiente mes de su reporte.

¿Ajuste de Renta Atrasada o Renta Muy Alta?

- Contacte a su Especialista de Vivienda.
- Si No Se Resuelve
- Solicite a Sección 8 por una audiencia informal.
- Ponga su solicitud por escrito.
- Reúna todos los papeles que necesite para documentar su ingreso.

Qué pasa cuando su Propietario no pasa una inspección de Sección 8

Supresión de Renta

Sección 8 pagará sus Pagos de Asistencia de Vivienda (HAP por sus siglas en inglés) siempre que el propietario mantenga las instalaciones en buena condición. Si su propietario no hace reparaciones, llame a Sección 8 para una inspección.

Esto es lo que pasaría si el propietario no pasa una inspección de Sección 8:

- El inspector le da al propietario una fecha de plazo para hacer reparaciones.
- Si las reparaciones no son completadas, Sección 8 puede suspender los pagos de renta. Esto se llama “supresión”.
- Los pagos se reanudarán solamente después que la casa pase otra inspección. Sección 8 no le pagará la renta al propietario por los meses que han sido suprimidos.
- El propietario no está permitido de demandar que usted pague la porción de renta de Sección 8.

Pero

- Usted DEBE continuar pagando su porción de la renta al propietario.

Terminación del Contrato

Si la supresión no funciona, CMHA terminará su contrato con el propietario. Esto también termina su contrato de renta.

- Sección 8 debería darle un formulario de Solicitud por Aprobación de Inquilino (RTA por sus siglas en inglés), con una fecha de plazo para llevar su vale a un nuevo propietario.

- Si usted se queda en la casa después de la fecha de plazo de terminación, el propietario probablemente va a querer que usted pague la totalidad del valor de la renta en el mercado.

Terminación del Vale

Cuando Sección 8 cree que usted ha roto las reglas, le enviará un aviso de terminación. El aviso debe de explicar por qué usted está siendo terminado y cómo apelar si usted quiere pelear la terminación. Si usted apela:

- Muévase rápido. El aviso de terminación le dará un plazo para apelar, usualmente solamente 10 días.
- Si usted apela, Sección 8 programará una “audiencia informal” – la cual es como un juicio.
- La audiencia generalmente será alrededor de una mesa en la oficina de Sección 8. Una autoridad de vivienda “oficial de audiencia” actúa como juez, escucha a ambos, usted y el representante de Sección 8, y decide si Sección 8 puede o no terminarle.
- Sección 8 debe continuar pagando a su propietario hasta que el oficial de audiencia emita una decisión.
- Si el oficial de audiencia falla a su favor, la terminación será cancelada.
- Para apelar la decisión del oficial de audiencia en contra suya, usted debe de demandar a la autoridad de vivienda en la Corte de Causas Comunes. Usted tiene 30 días para presentarlo.
- Si usted se queda en la casa después que el vale ha sido terminado, usted deberá al propietario la totalidad del valor de la renta en el mercado.

Crímenes y Drogas

Como vivienda pública, Sección 8 tiene reglas muy fuertes en contra de crímenes que involucren violencia o drogas. Usted puede perder su vale por incluso un ticket de marihuana.

E incluso si su nieto o amigo es el que obtuvo el ticket, su vale puede ser terminado ya sea si ellos viven con usted o hicieron algo ilegal en su hogar.