

Derechos y responsabilidades



de los residentes



Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano

Este folleto no se aplica al Programa de Viviendas Públicas (Public Housing Program), a la Sección 8 del Programa de Rehabilitación Moderada (Moderate Rehabilitation Program) (a excepción de los proyectos de viviendas multifamiliares que están asegurados por el HUD), ni al Programa de Vales de Elección de la Vivienda (Housing Choice Voucher Program) (a excepción de la utilización de un vale en un proyecto de vivienda multifamiliar con una hipoteca asegurada por el HUD).

Usted, como residente (locatario), tiene derechos y responsabilidades que ayudan a hacer de su vivienda asistida por el HUD un mejor hogar para usted y su familia.

Este folleto se le entrega debido a que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) de los Estados Unidos, máxima autoridad respecto del proyecto en el que usted vive, ha proporcionado algún tipo de asistencia o subsidio para este edificio de apartamentos. Como parte de su dedicación a mantener el mejor entorno de vida posible para todos los residentes, su oficina de campo del HUD incentiva y respalda lo siguiente:

- **Que los agentes de administración y propietarios se comuniquen con los residentes con respecto a todos los temas.**
- **Que los propietarios y gerentes atiendan inmediatamente todas las quejas válidas de los residentes y las resuelvan lo más rápido posible.**
- **Que los residentes ejerzan su derecho de organizar y participar en las decisiones referidas al bienestar del proyecto y sus viviendas.**

Junto con su propietario/agente de administración, usted cumple una importante función en lo que respecta a hacer de su lugar de residencia —la unidad (apartamento), los terrenos y demás áreas comunes— un mejor lugar para vivir y a crear una comunidad de la que usted pueda sentirse orgulloso.

Este folleto enumera brevemente algunos de sus derechos y responsabilidades más importantes para ayudar a que usted pueda aprovechar su vivienda al máximo.



Sus derechos

Como residente de un proyecto de vivienda multifamiliar asistido por el HUD, usted debe conocer sus derechos.

Derechos

relativos a su apartamento

- El derecho a vivir en una vivienda digna, segura e higiénica, libre de peligros ambientales, como los peligros derivados de la pintura a base de plomo.
- El derecho a que se realicen reparaciones en tiempo y forma, a solicitud, y a que la administración lleve adelante un programa de mantenimiento de la calidad.
- El derecho a que se curse notificación razonable, por escrito, de cualquier inspección u otro ingreso en su apartamento que no sea de emergencia.

Derechos

relativos a las organizaciones de residentes

- El derecho a organizarse como residentes sin obstáculos, acoso ni represalias por parte de los propietarios ni de la administración.
- El derecho a fijar materiales en las áreas comunes y a repartir panfletos en los que se informe a otros residentes acerca de sus derechos y de la oportunidad de involucrarse en su proyecto.
- El derecho a utilizar, con sujeción, posiblemente, a una tarifa razonable y aprobada por el HUD, los espacios o instalaciones de reunión comunes que sean adecuados para organizarse o para analizar cualquier tema que afecte la condición o la administración de la propiedad.
- El derecho a reunirse sin la presencia del propietario/administrador.
- El derecho a que propietarios y administradores reconozcan el derecho a la opinión de los residentes en los asuntos de la comunidad residencial.

Derechos

relativos a la no discriminación

El derecho a recibir un trato y hacer uso equitativo y justo de los servicios y las instalaciones de su edificio, sin perjuicio de la raza, el color, la religión, el sexo, la incapacidad, la situación familiar (menores por debajo de los 18 años), la nacionalidad (origen étnico o idioma), o, en determinadas circunstancias, la edad.

Sus responsabilidades

Como residente de un proyecto de vivienda multifamiliar asistido por el HUD, usted también tiene determinadas responsabilidades a fin de garantizar que su edificio continúe siendo una vivienda adecuada para usted y sus vecinos. Al firmar su arrendamiento, usted y el propietario/la compañía administradora han celebrado un contrato legal y exigible. Usted y el propietario/la compañía administradora son responsables del cumplimiento de su arrendamiento, las normas del hogar y las leyes locales que rijan su propiedad. Si usted tiene alguna pregunta acerca de su arrendamiento o no tiene una copia del documento, comuníquese con su agente de administración o con su oficina de campo del HUD local.

Responsabilidades

hacia el propietario de su vivienda o su agente de administración

- Cumplir con las normas y las pautas que rigen su arrendamiento.
- Pagar la suma del alquiler correcta en tiempo y forma cada mes.
- Proporcionar información precisa al propietario en la entrevista de certificación o recertificación para determinar su pago total de locatario y prestar consentimiento para que un tercero divulgue la información para permitir la verificación.
- Registrar cambios en el ingreso familiar.

Responsabilidades

hacia el proyecto y los demás residentes

- Comportarse de manera tal que no moleste a sus vecinos.
- No involucrarse en actividades delictivas en la unidad, las áreas comunes ni los terrenos.
- Mantener la unidad limpia y no arrojar basura en los terrenos ni en las áreas comunes.
- Desechar la basura y los desechos de forma adecuada.
- Cumplir con los códigos locales que afectan la salud o la seguridad de la residencia.
- Mantener su apartamento y las áreas comunes en la misma condición física general en que estaban cuando usted se mudó.
- Informar cualquier peligro ambiental evidente a la administración, como pintura descascarada (que representa un peligro si se trata de una pintura a base de plomo) y cualquier defecto en los sistemas del edificio, los accesorios, los equipos electrodomésticos u otras partes de la unidad, los terrenos o las instalaciones relacionadas.

Su participación *es importante*

Los residentes de las viviendas multifamiliares asistidas del HUD pueden cumplir una función importante en las decisiones que afectan su proyecto. Distintos programas del HUD establecen derechos específicos de los residentes. Usted tiene el derecho de saber en virtud de qué programa del HUD se brinda asistencia a su edificio. Para averiguar si su edificio de apartamentos está cubierto bajo alguna de las siguientes categorías, comuníquese con su Agente de Administración.

Si su edificio fue financiado en virtud de **la Sección 236, 221 (d)(3)/Tasa de interés inferior a la del mercado (Below-Market Interest Rate, BMIR) del Programa de complemento de alquiler (Rent Supplement Program), Sección 202 del Programa de préstamo directo (Direct Loan Program), Sección 202/811 de los Programas de adelanto de capital (Capital Advance Programs), o recibe asistencia en virtud de algún programa según la Sección 8, basado en un proyecto aplicable**, y se requiere la aprobación previa del HUD antes de que el propietario pueda pagar anticipadamente, usted tiene el derecho de participar o de ser notificado y comentar acerca de lo siguiente:

- Un aumento en el alquiler máximo permitido.
- La conversión de un proyecto de servicios públicos pagados por el proyecto a servicios públicos pagados por el locatario, o una reducción en la asignación de servicios públicos del locatario.
- La conversión de las unidades residenciales en un proyecto de viviendas multifamiliares a un uso no residencial o a condominios, o la transferencia del proyecto a una empresa o asociación de prestadores hipotecarios de viviendas cooperativas.
- La liberación parcial de la garantía hipotecaria.
- Mejoras de capital que representan un agregado sustancial al proyecto.
- La no renovación de un contrato en virtud de la Sección 8 basado en un proyecto.
- Cualquier otra medida que pueda provocar, en última instancia, la reubicación temporal o permanente de los residentes.
- Pago anticipado de la hipoteca.



Su participación *continuación...*

Si su unidad tiene un contrato en virtud de la Sección 8 basado en un proyecto que se vence o extingue y no se renovará, la familia asistida puede elegir permanecer en el mismo proyecto en el que estaba viviendo en la fecha del evento de elegibilidad para el proyecto. La familia que vive en una unidad asistida puede ser elegible para obtener un vale mejorado. Los propietarios deben proporcionar una notificación con una anticipación de 1 año de su intención de abandonar el contrato en virtud de la Sección 8. Los residentes pueden usar el vale de la Sección 8 en cualquier edificio con viviendas en alquiler dentro del rango permitido. Los locatarios elegibles pueden recibir vales mejorados solo si permanecen en el mismo proyecto en el que vivían en la fecha en que se extinguió el contrato en virtud de la Sección 8. Si un locatario elegible se muda, será elegible para obtener un vale de la Sección 8 que no esté mejorado. Usted también tiene el derecho de obtener asesoría de reubicación, en la que puede conocer opciones de viviendas disponibles para usted.

Los residentes de las viviendas asistidas del HUD son nuestros socios y son socios en sus comunidades. Las reglamentaciones del HUD otorgan a los residentes el derecho de presionar para obtener mejores condiciones mediante la organización de asociaciones de residentes independientes. Estas asociaciones alientan a los residentes a involucrarse en las decisiones que afectan a sus hogares sin el acoso ni las represalias de los propietarios ni de la administración de la propiedad.

—*Secretaría del HUD*

Si usted vive en un edificio que **pertenece al HUD** y se vende, usted tiene el derecho de ser notificado y de comentar sobre los planes del HUD para disponer del edificio.

Asistencia adicional



Si necesita ayuda o más información, puede comunicarse con:

- El administrador de su propiedad o la compañía administradora.
- El administrador del proyecto en el Centro Multifamiliar del HUD, la Oficina de Campo Multifamiliar, o su Administrador del Contrato local.
- Su Oficina de Campo del HUD local: <http://www.hud.gov/local/index.cfm>
- La agencia de asesoría de viviendas de su comunidad (para obtener asistencia, llame al Localizador de servicios de Asesoría de Viviendas del HUD al 1-800-569-4287).
- Puede comunicarse con la Oficina Central de Viviendas Multifamiliares Nacional del HUD, llamando al 1-800-685-8470 para informar acerca de cuestiones de mantenimiento o administración.
- Puede comunicarse con la Línea directa de la Oficina del Inspector General del HUD, llamando al 1-800-347-3735 para denunciar casos de fraude, desperdicios o mala administración.
- Cita a la Norma de Viviendas Multifamiliares: 24 CFR Parte 245.
- Internet: <http://www.hud.gov>

Si cree que fue discriminado, o desea obtener información acerca de qué constituye discriminación para obtener una vivienda, llame al 1-800-669-9777, o a su Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD local.

La oficina de asuntos de locatarios/locadores del gobierno local, la oficina de servicios legales y las organizaciones de locatarios también pueden proporcionarle información acerca de los derechos adicionales que tiene en virtud del derecho local o estatal.

El folleto acerca de sus derechos y responsabilidades como residente de una vivienda multifamiliar asistida del HUD se encuentra disponible en otros idiomas distintos del inglés. Para averiguar en qué idiomas hay versiones actualmente disponibles, comuníquese con la Oficina Central de Viviendas Multifamiliares Nacional, llamando al 1-800-685-8470.



**U.S. Department of Housing
and Urban Development**
Office of Multifamily Housing Programs
Washington, DC 20410-0000
Official Business
Penalty for Private Use \$300