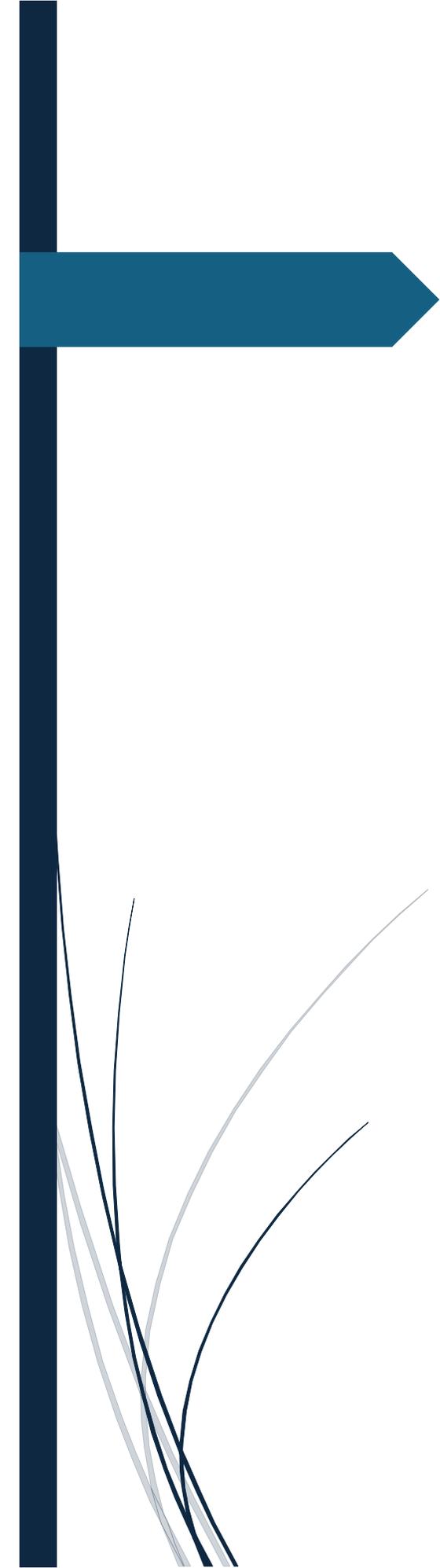




**AUTORIDAD DE VIVIENDA
DE SOMERVILLE**

**PAQUETE DE BIENVENIDA PARA
NUEVOS RESIDENTES**



VIVIENDAS MULTIFAMILIARES



Índice

| | |
|--|-----------|
| CARTA DE LA DIRECTORA EJECUTIVA | 3 |
| AVISO SOBRE EL PAGO DEL ALQUILER | 4 |
| REQUERIMIENTO DE RECERTIFICACIÓN ANUAL Y RECERTIFICACIÓN PROVISORIA | 5 |
| PROCEDIMIENTOS DE EMERGENCIA DE LA SHA | 6 |
| REPARACIONES y ÓRDENES DE TRABAJO | 7 |
| POLÍTICA SOBRE ARTEFACTOS DE AIRE ACONDICIONADO | 8 |
| TARJETAS REUTILIZABLES DE LAVANDERÍA Y RECARGABLES EN KIOSCOS | 9 |
| AVISO SOBRE SEGURIDAD PÚBLICA | 10 |
| CONSEJOS E INFORMACIÓN IMPORTANTE SOBRE SEGURIDAD PÚBLICA | 11 |
| NORMAS PARA LA SEGURIDAD EN EL VERANO | 12 |
| AVISO SOBRE LA LEY DE PLOMO PARA LOS INQUILINOS | 13 |
| POLÍTICA LIBRE DE HUMO | 17 |
| POLÍTICA SOBRE APARCAMIENTO | 19 |
| POLÍTICA SOBRE QUEDARSE AFUERA DE LA UNIDAD | 22 |
| POLÍTICA Y PROCEDIMIENTOS SOBRE MASCOTA | 23 |
| AVISO SOBRE LOS DERECHOS DE OCUPACIÓN SEGÚN LA LEY DE VIOLENCIA CONTRA LAS MUJERES | 26 |
| DERECHOS Y RECURSOS PARA INQUILINOS Y EX PROPIETARIOS DE VIVIENDAS AL FINALIZAR UN CONTRATO DE ALQUILER | 31 |
| FICHA TÉCNICA DEL HUD – CÓMO SE DETERMINA SU ALQUILER | 37 |
| DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS RESIDENTES DEL HUD EIV Y USTED | 42 |
| | 49 |



CARTA DE LA DIRECTORA EJECUTIVA

Estimado Nuevo Residente:

En nombre de nuestro personal, le damos la bienvenida a la Autoridad de Vivienda de Somerville (SHA, por sus siglas en inglés).

Por más de 75 años, la SHA ha tenido el orgullo de ofrecer viviendas económicas a familias con ingresos bajos y moderados y a personas mayores en Somerville. En la actualidad, la SHA administra desarrollos en toda la ciudad y ofrece alojamiento a más de 1300 residentes. Día tras día, nuestro personal trabaja para superar nuestra misión de brindar viviendas dignas, seguras y sanitarias. A través de nuestros esfuerzos, intentamos dar acceso a viviendas y servicios de la mejor calidad posible todos los días.

Para ayudar a que su mudanza sea más sencilla, le ofrecemos este PAQUETE DE BIENVENIDA. Además de su contrato de alquiler, este paquete incluye información esencial que deberá conocer como residente nuevo. Esto es lo que encontrará:

- Información de su Administrador de Vivienda y otros datos esenciales de contacto
- Información importante que incluye las opciones de pago del alquiler, información sobre la recertificación anual y provisoria, información si usted es víctima de violencia doméstica y los Derechos y Recursos para Inquilinos de la Ciudad de Somerville al finalizar su contrato de alquiler
- Procedimientos de evacuación, Información de Seguridad Pública y Normas para la Seguridad en el Verano
- Instrucciones sobre cómo pedir una orden de trabajo para una reparación, pautas para la instalación de un artefacto de aire acondicionado e información sobre la sala de lavandería
- Las políticas de la SHA que detallan sus derechos y obligaciones (Aviso sobre la Ley de Plomo para los Inquilinos, Política Libre de Humo, Política sobre Aparcamiento, Política sobre Quedarse Afuera de la Unidad y Política sobre Mascotas)

Nuevamente, queremos que su mudanza y residencia con la SHA sea positiva. Tenga presente que su Administrador de Vivienda está disponible para responder cualquier pregunta sobre su unidad. Además, nuestro Departamento de Servicios para Residentes está disponible para conversar sobre inquietudes o necesidades especiales, organizar una visita o brindarle información sobre nuestros programas para residentes de la SHA.

Le deseamos todo lo mejor y le damos la bienvenida a nuestra comunidad.

Atentamente,

Diane L. Cohen
Directora Ejecutiva





AVISO SOBRE EL PAGO DEL ALQUILER

El alquiler debe pagarse a: **AUTORIDAD DE VIVIENDA DE SOMERVILLE**

El pago del alquiler vence el primer (1º) día hábil de cada mes. Si se retrasará en el pago del alquiler, debe notificarle a su administrador.

OPCIONES PARA EL PAGO DEL ALQUILER

Le recordamos que estos son los tres (3) métodos para pagar el alquiler:

1) Enviar su cheque por correo, o su giro postal a:

Somerville Housing Authority
P.O. Box 277
Medford, MA 02155

2) Pagar en persona en Eastern Bank—efectivo o cheque—en:

102 Fellsway West, Somerville
503 Riverside Ave., Medford o
647 Massachusetts Ave., Cambridge

3) Débito Automático desde su cuenta bancaria:

Si elige esta opción, complete el **Formulario para Débito Automático del Alquiler Mensual**

**ASEGÚRESE DE INCLUIR UN CUPÓN DEL ALQUILER CON SUS PAGOS
¡DE LO CONTRARIO, NO SERÁN PROCESADOS!**

Translation and interpretation services are available upon request by appointment only
Sevis tradiksyon ak intepretasyon disponib si w bezen
Servicio de traducción e intepretación estan disponibles, con cita, una vez que lo solicite
Serviço de tradução e interpretação estão disponíveis somente após agendamento





REQUERIMIENTO DE RECERTIFICACIÓN ANUAL Y RECERTIFICACIÓN PROVISORIA

RECERTIFICACIÓN ANUAL

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) –**Viviendas Públicas y Viviendas Multifamiliares Federales**– y la Oficina Ejecutiva de Vivienda y Comunidades Habitables (EOHLC, por sus siglas en inglés) –**Viviendas Públicas Estatales**– exigen que la SHA revise cada año la información pertinente sobre ingresos, empleos, continuidad de la elegibilidad y composición familiar del grupo familiar para redeterminar su alquiler.

Su administrador de vivienda procesará su recertificación y le enviará un aviso de recordatorio cuando sea el momento de su siguiente entrevista de recertificación. Completar su recertificación anual es **OBLIGATORIO**. No completar su recertificación anual puede dar lugar a la finalización de su contrato de alquiler.

RECERTIFICACIÓN PROVISORIA

Para garantizar que los inquilinos que reciben asistencia paguen alquileres acordes a su capacidad de pago, dichos inquilinos deben brindar información que se usará en una recertificación provisoria de los ingresos del grupo familiar y su composición, de acuerdo con los requerimientos del HUD y del Estado.

Todos los inquilinos **deben** notificar a la SHA lo siguiente:

- Cambios en la composición familiar: un miembro de la familia deja la unidad o quiere mudarse a una unidad. (***Los miembros nuevos deben ser evaluados por la SHA y recibir una aprobación escrita antes de mudarse a una de nuestras unidades**).
- Un aumento de \$200 o más por mes en los ingresos totales de la familia (**Viviendas Multifamiliares**).
- Un incremento del 10% sobre la cantidad indicada en el aviso más reciente de determinación del alquiler. (**Viviendas Públicas Federales y Viviendas Públicas Estatales**)
- Un miembro adulto de la familia que haya sido reportado como desempleado en la certificación o recertificación más reciente consigue empleo.
- Cambios en la ciudadanía o en el estatus migratorio elegible de uno de los miembros de la familia.

Todos los inquilinos **pueden** notificar a la SHA lo siguiente:

- Disminuciones en los ingresos, incluido, entre otras situaciones, pérdida del empleo, reducción en la cantidad de horas de trabajo de un miembro de la familia y pérdida o reducción de ingresos de la asistencia social.
- Aumento de los subsidios (p.ej., cantidad de dependientes, nuevos gastos de asistencia por discapacidad, mayores gastos médicos, costos de cuidados infantiles más elevados).
- Otros cambios que afecten el cálculo de los ingresos anuales o ajustados de una familia, como un miembro del hogar que cumpla los 62 años de edad, que pase a ser estudiante de tiempo completo o que pase a ser una persona con una discapacidad, entre otros casos.

Translation and interpretation services are available upon request by appointment only
Sevis tradiksyon ak intepretasyon disponib si w bezen
Servicio de traducción e interpretación están disponibles, con cita, una vez que lo solicite
Serviço de tradução e interpretação estão disponíveis somente após agendamento





PROCEDIMIENTO DE EVACUACIÓN DE EMERGENCIA DE LA SHA

Por la seguridad de su grupo familiar, revise y cumpla estos procedimientos de evacuación de la SHA en el caso de una emergencia. Asegúrese de saber dónde están las escaleras y las salidas de emergencia en su edificio.

EN TODO MOMENTO, si VE o HUELE humo en el edificio, LLAME AL 911

- **Evacúe** el edificio a través de las escaleras más cercanas.

Si ESCUCHA la ALARMA DE INCENDIO

- **NUNCA USE EL ELEVADOR, SIEMPRE USE LAS ESCALERAS MÁS CERCANAS.**
- Antes de irse, **toque el picaporte y la puerta para detectar si están calientes.**
- Párese detrás de la puerta y ábrala despacio. Esté preparado para cerrarla si fuera necesario.

Si hay un INCENDIO en su APARTAMENTO, LLAME AL 911

- **SALGA INMEDIATAMENTE.** No junte objetos de valor.
- Cierre la puerta de la habitación del incendio y cierre la puerta de su apartamento.
- **Hale la alarma de incendio más cercana (en el panel de la alarma).** Espere a los bomberos en el lobby para indicarles la ubicación exacta del incendio.

Si la PUERTA está CALIENTE, NO LA ABRA

- Coloque una toalla húmeda a lo largo del marco de la puerta.
- **LLAME AL 911** e infórmeles que usted aún está en el apartamento.

Si el HUMO es DEMASIADO denso en el PASILLO

- **No salga al pasillo. LLAME AL 911** e infórmeles que usted aún está en el apartamento.

Si huele gas, LLAME AL 911

Para cada desarrollo, la SHA mantiene una lista de los residentes discapacitados y de las personas que podrían necesitar asistencia para evacuar un edificio. Esa lista se comparte con el Departamento de Bomberos de Somerville.

Si fuera necesario evacuar el edificio, la SHA ayudará a los residentes a encontrar alternativas de alojamiento con parientes, amistades, la Cruz Roja y otros recursos.

Translation and interpretation services are available upon request by appointment only
Sevis tradiksyon ak intepretasyon disponib si w bezen
Servicio de traducción e intepretación estan disponibles, con cita, una vez que lo solicite
Serviço de tradução e interpretação estão disponíveis somente após agendamento





REPARACIONES y ÓRDENES DE TRABAJO

Cómo Reportar la Necesidad de una Reparación en su Unidad o Edificio

La SHA se esfuerza por asegurar que todo en su apartamento y edificio funcione bien. Pero si encuentra algo que debe repararse, **LLAME AL ÁREA DE MANTENIMIENTO DE LA SHA para reportar la necesidad de una reparación y obtenga un NÚMERO DE ORDEN DE TRABAJO.**

¿Qué es una Orden de Trabajo y un Número de Orden de Trabajo?

El personal de Mantenimiento de la SHA genera una orden de trabajo y un número de orden de trabajo cada vez que los residentes llaman para pedir una reparación. Una orden de trabajo describe el tipo de la reparación y registra la fecha y el horario del pedido. Los números de orden de trabajo permiten que el personal de la SHA pueda dar seguimiento fácilmente a cada reparación. **Para garantizar que los problemas se resuelvan rápidamente, usted debe obtener y conservar su número de orden de trabajo cada vez que llame para pedir una reparación que necesite.**

Por favor, NO le pida al personal de Mantenimiento de su edificio que haga reparaciones.

*Los empleados de Mantenimiento **no** realizarán reparaciones en un apartamento hasta que se genere una orden de trabajo.*

PEDIR REPARACIONES O REPORTAR UN ASUNTO DE MANTENIMIENTO URGENTE

Llame al **617-625-4522.**

Obtenga un NÚMERO DE ORDEN DE TRABAJO.

El personal debería encargarse de los pedidos de reparación antes de los 14 días.

El personal debería encargarse de los pedidos de reparación urgentes en 24-48 hs.

Si el área de Mantenimiento no se encarga de su problema dentro de un plazo de tiempo razonable, llame a la Administración de la SHA al 617-625-1152.

Translation and interpretation services are available upon request by appointment only
Sevis tradiksiyon ak intepretasyon disponib si w bezen
Servicio de traducción e intepretación estan disponibles, con cita, una vez que lo solicite
Serviço de tradução e interpretação estão disponíveis somente após agendamento





POLÍTICA SOBRE ARTEFACTOS DE AIRE ACONDICIONADO

- Los artefactos de aire acondicionado (AC, por sus siglas en inglés) pueden instalarse a partir del **1° de mayo**.
- No se permite instalar un aire acondicionado montado en la ventana de una habitación que tenga una sola ventana, por los requerimientos de salidas de emergencia.
- Los artefactos de aire acondicionado solo pueden instalarse en la parte baja de la ventana.
- Deberán retirarse los artefactos de aire acondicionado antes del **1° de noviembre**. Puede conservar un artefacto de aire acondicionado a lo largo de todo el año en estos casos:
 - Su edificio tiene un espacio predeterminado para el artefacto.
 - Usted o alguien en su hogar tiene una adaptación razonable aprobada por la SHA debido a una discapacidad o a una cuestión médica.

INFORMACIÓN SOBRE AC EN DESARROLLOS PARA PERSONAS MAYORES:

BRADY TOWERS, BRYANT MANOR, CIAMPA MANOR, CORBETT APARTMENTS, HAGAN MANOR HIGHLAND GARDEN, PROPERZI MANOR, WESTON MANOR

- Por favor, **no** intente instalar su aire acondicionado usted mismo. Los artefactos de aire acondicionado no deberían ser instalados por usted ni por un miembro de su familia.
- El personal de Mantenimiento de la SHA instalará su aire acondicionado. Inicie una orden de trabajo llamando al (617) 625-4522.

INFORMACIÓN SOBRE AC EN DESARROLLOS PARA FAMILIAS:

MYSTIC VIEW, MYSTIC RIVER, SYCAMORE STREET, FOUNTAIN AVENUE

- Por un cargo de \$25, el personal de Mantenimiento de la SHA instalará su artefacto de aire acondicionado. Llame al (617) 625-4522 para pedir una orden de trabajo.
- Los artefactos de aire acondicionado deben instalarse según las normas de seguridad. La Política e Instrucciones para los Artefactos de Aire Acondicionado están disponibles en www.sha-web.org. Haga clic en “Políticas y Procedimientos”, y luego clic en “Instalación de Aire Acondicionado”. Su administrador de vivienda también puede proporcionarle las instrucciones.
- La SHA inspeccionará la instalación. Notifique a su administrador de vivienda al siguiente día hábil luego de la instalación para programar una inspección.
- Los artefactos de aire acondicionado que no estén correctamente instalados serán removidos. En caso de remoción, usted deberá pagar un cargo de \$25 para que el personal de la SHA realice la reinstalación.

Translation and interpretation services are available upon request by appointment only
Sevis tradiksyon ak intepretasyon disponib si w bezen
Servicio de traducción e interpretación están disponibles, con cita, una vez que lo solicite
Serviço de tradução e interpretação estão disponíveis somente após agendamento



TARJETAS REUTILIZABLES DE LAVANDERÍA Y RECARGABLES EN KIOSCOS

How it works:

- * A reusable smart card stores a dollar balance
- * To start a machine, apply care to the card reader
- * To reload the balance, use the Value Add Center kiosk
- * Supported by online management and convenience apps

The kiosk will accept:

- * Credit/Debit Cards (EMV/Chip Cards accepted)
- * Mobile Wallet (ApplePay/AndroidPay)

Aquí te explicamos cómo funcionará:

- * Con una tarjeta inteligente reutilizable, tendrás un saldo en dólares para usar en las máquinas.
- * Para comenzar a usar una máquina, simplemente desliza tu tarjeta en el lector.
- * Para recargar tu saldo, usa el kiosco del Centro de Recarga.
- * Además, puedes administrar todo en línea o con prácticas Apps.

El kiosco aceptará:

- * Tarjetas de crédito/débito (también se aceptan tarjetas con chip EMV).
- * Wallet (ApplePay/AndroidPay)

Kijan li fonksyone:

- * Yon kat ou kapab itilize plizyè fwa ki gen yon pis elektwonik, estoke kòb ou genyen sou kont ou a an dola
- * Pou ou demare yon machin, fè atansyon ak lektè kat la
- * Pou w rechaje kont ou, itilize kyòs Value Add Center la
- * Li baze sou jesyon anliy ak sou aplikasyon Pratik

Kyòs la ap aksepte:

- * Kat Kredi/Debi (Kat EMV/Kat ki gen pis elektwonik)
- * Bous mobil (ApplePay/AndroidPay)

Como funciona:

- * Um cartão inteligente reutilizável armazena um saldo em dólares
- * Para ligar uma máquina, coloque o cartão no leitor de cartões
- * Para recarregar o saldo, utilize a instalação do Centro de Soma de Valores (Value Add Center)
- * Apoiado por aplicativos de gerenciamento online e conveniência
- A instalação aceitará:
 - * Cartões de Crédito/Débito (Cartões de EMV/Chip são aceitos)
 - * Carteira Móvel (Mobile Wallet - ApplePay/AndroidPay)



Card and card readers use contactless technology. No inserts, no wear-and tear. Simply place and present the card.

Nuestras tarjetas y lectores funcionan con tecnología sin contacto (contactless). No hay necesidad de insertarlas ni preocuparse por el desgaste. Simplemente acerca tu tarjeta.

Kat yo ak lektè kat yo itilize teknoloji san kontak. Pa gen kote pou foute kat la, pa gen andomajman. W ap sèlman plase epi prezante kat la.

Cartões e leitores de cartões utilizam tecnologia sem contato. Sem inserções, sem desgastes. Simplesmente coloque e apresente o cartão.



If you have any questions, please contact your Housing Manager.
Si tienes alguna pregunta, no dudes en ponerte en contacto con tu Administrador de Vivienda.
Si ou genyen kesyon, tanpri kontakte jesyonè lojman ou an.
Se tiver dúvidas, entre em contato com seu Gerente de Habitação.

Translation and interpretation services are available upon request by appointment only
 Sevis tradiksyon ak itepretasyon disponib si w bezen
 Servicio de traducción e itepretación estan disponibles, con cita, una vez que lo solicite
 Serviço de tradução e interpretação estão disponíveis somente após agendamento





AVISO SOBRE SEGURIDAD PÚBLICA

La misión del Departamento de Seguridad Pública de la Autoridad de Vivienda de Somerville es asistir a los residentes para que se mantenga un entorno de vida que sea seguro. Nuestro Departamento de Seguridad Pública está en **35 Memorial Road, Somerville, Massachusetts**. Actualmente, contamos con uno o dos oficiales de policía que trabajan en cada turno. Un Oficial está en servicio de 10:00 am a 6:00 pm, y el otro, de 5:00 pm a 1:00 am, los días de semana.

El Departamento de Seguridad Pública de la SHA trabaja en estrecha colaboración con el Departamento de Policía de Somerville para garantizar la seguridad de nuestros residentes. **Si hay un delito o una emergencia en progreso, llame al 911**. El Departamento de Policía de Somerville enviará el equipo de respuesta adecuado para atender su denuncia.

Las áreas públicas de algunos edificios están bajo constante vigilancia por video. El personal de seguridad y de administración podría revisar las filmaciones en vivo o en los archivos y, en determinadas circunstancias, se podría entregar el material a las autoridades.

Si hubiera algún problema de seguridad en curso en su edificio, como un acto de vandalismo, visitas no deseadas en los pasillos o presuntas actividades relativas a drogas, puede ayudarnos a mantener un entorno seguro llamando a su Administrador de Vivienda, a un Funcionario de Seguridad Pública o a la LÍNEA INFORMATIVA DE LA SHA al 671-628-1258. Se revisan los mensajes de esta línea durante los horarios laborales de Seguridad Pública; la línea es únicamente para situaciones que no sean emergencias. Las llamadas pueden permanecer anónimas. Usted **NO** tiene que indicar su nombre, y nosotros no tenemos identificador de llamadas en esta línea. Por favor, aporte la mayor cantidad de detalles posible. Si está en una situación que no sea una emergencia, puede llamar al Departamento de Seguridad Pública de la SHA en el horario laboral normal.

¡Involúcrese y ayúdenos a proteger su entorno! Las estadísticas han demostrado que el hecho de que los residentes se involucren es un factor de disuasión eficaz contra delitos. Cuando las personas en un vecindario se cuidan unas a otras y se comunican con los organismos del cumplimiento de la ley, los delitos disminuyen. Esto no requiere que usted porte un arma, ni que capture a alguna persona que parezca sospechosa. Sin embargo, sí se requiere que cada residente sea más activo en cuanto a reportar actividades o personas sospechosas ante las autoridades pertinentes. Por eso, animamos a todos los residentes a que conozcan a sus vecinos y estén alerta frente a personas o actividades sospechosas en la propiedad.

Tómese la libertad de contactar a la SHA por sus preguntas relativas al aparcamiento, la seguridad, la prevención de delitos o de incendios y la preparación para casos de desastre.

Teléfono: 617-625-1152
Fax: 617-628-7057
TDD/TTY: 617-628-8889
LÍNEA INFORMATIVA ANÓNIMA: 617-628-1258



Personal de Seguridad Pública:

Director de Seguridad Pública Daniel Meade, Ext. 338
Investigador Sean Browne, Ext. 339
Investigador William Rymill
Investigador Michael de Bethencourt

danm@sha-web.org
seanb@sha-web.org
williamr@sha-web.org
michaeld@sha-web.org

CONSEJOS E INFORMACIÓN IMPORTANTE SOBRE SEGURIDAD PÚBLICA

- Siempre cierre con llave/cerrojo de seguridad su puerta cuando esté en su hogar y trabese su puerta y ventanas cuando salga.
- Si encuentra cuñas colocadas para mantener las puertas abiertas, libérelas y ciérrelas con llave/traba.
- Reporte toda actividad sospechosa en su pasillo ante el área de Seguridad Pública del Departamento de Policía de Somerville.
- En edificios que tengan sistema de timbre, no deje entrar a extraños.
- Avise a sus visitas que siempre deberán tocar el timbre para acceder a su unidad.
- Si detecta condiciones peligrosas o potencialmente inseguras, como cerraduras rotas o falta de luz en los pasillos, avise al Departamento de Mantenimiento al 617-625-4522.
- Asegúrese de registrar los vehículos de los miembros de su hogar ante el Administrador de Vivienda para obtener una calcomanía de aparcamiento de la SHA.
- Si un vehículo no tiene la calcomanía de aparcamiento de la SHA o si aparcó de manera ilegal, recibirá una multa y/o será remolcado a costa del propietario.
- Seguridad Pública supervisa el cumplimiento de las normas para aparcar en la Ciudad de Somerville.
- Asegúrese de que sus visitas aparquen en los sectores designados para visitas en cada uno de los desarrollos. La SHA no entrega ni reconoce Pases de Visitas en ninguna de nuestras propiedades.
- Recuerde llevar las llaves de su vivienda con usted. A los residentes que necesiten servicios de cerrajería por quedarse afuera de la unidad más de **dos veces** se les cobrará un cargo por cada servicio de cerrajería brindado.
- Cuando reciba invitados, evite que se produzcan actos ilegales, sonidos excesivos o cualquier otra actividad que pueda causar que los demás residentes no logren disfrutar del espacio en tranquilidad.
- Los padres siempre deben vigilar las actividades de sus hijos, y serán responsables por sus acciones.
- Todas las actividades deportivas están prohibidas entre los edificios de desarrollos para familias y deben realizarse en los lugares designados, las áreas de juegos o los parques.
- Está **prohibido** que los residentes fumen en sus unidades, en los pasillos de los edificios, en las salas comunitarias o en las oficinas administrativas.
- Está prohibido y es contra la ley manipular, bloquear o inhabilitar un detector de humo.
- Cuando suena la alarma de incendio, siempre debe suponer que no es un simulacro y debe evacuar en forma rápida e inmediata.
- Al mudarse a un apartamento, identifique la vía de escape más cercana y designe un lugar fuera del edificio para que su familia se reúna.

**Para más información sobre las Políticas de la SHA, visite nuestro sitio web:
www.sha-web.org.**

Translation and interpretation services are available upon request by appointment only
Sevis tradiksiyon ak intepretasyon disponib si w bezen
Servicio de traducción e intepretación estan disponibles, con cita, una vez que lo solicite
Serviço de tradução e interpretação estão disponíveis somente após agendamento





NORMAS PARA LA SEGURIDAD EN EL VERANO

PISCINAS:

- Solamente se permiten las piscinas de tamaños para niños pequeños.
- Las piscinas deberán colocarse en una superficie pavimentada y nunca en el césped.
- Cuando no estén en uso, las piscinas **deben** vaciarse cuidadosamente en los desagües.
- Las piscinas **deben** retirarse del lugar/las áreas comunes antes de las 10:00 pm.
- Los niños **nunca** deberían quedar desatendidos.
- Luego de llenar una piscina, se **debe** cerrar el grifo de agua.
- **No** se permiten los rociadores ni las mangueras con flujo constante de agua.
- Debido a los costos del agua y a los esfuerzos de conservación, la SHA supervisará y podría restringir el uso del agua en el exterior.
- Los inquilinos podrían ser considerados responsables de los daños causados a propiedades de la SHA debido al uso inadecuado del agua, y la SHA se reserva el derecho a discontinuar el uso del agua en el exterior.

COCINAR AL AIRE LIBRE:

- Las parrillas a propano (gas) están permitidas en las propiedades de la SHA, pero **la ubicación debe estar aprobada por la SHA. La parrilla debe estar sujeta y mantenerse en el exterior. La SHA se reserva el derecho a retirar de inmediato cualquier parrilla que parezca poco segura o que se mantenga de manera inapropiada.**
- **No** almacene tanques de propano en los pasillos, apartamentos, sótanos, automóviles. **Eso está estrictamente prohibido.**
- **Las parrillas a carbón no están permitidas.**
- Cocinar al aire libre **solamente** está permitido en los sectores de la puerta trasera.
- Las parrillas calientes siempre **deben** estar supervisadas por un adulto.
- No se puede consumir **ningún tipo de alcohol** en el exterior, ni siquiera en vasos o copas. **Es ilegal.**

RUIDOS/FIESTAS:

- Los equipos de música, parlantes Bluetooth y televisores no deberían escucharse desde el exterior de los apartamentos, independientemente de la hora del día.
- Sus invitados deberían ser silenciosos al entrar o salir del apartamento y de las propiedades de la SHA.
- El horario de descanso comienza a las 10:00 pm.
- Respete a sus vecinos, sea amable y no obligue a sus vecinos a llamar a la policía.

FUEGOS ARTIFICIALES:

- Los fuegos artificiales son ilegales y no están permitidos en el desarrollo en ningún momento.

ARTEFACTOS DE AIRE ACONDICIONADO:

- Los artefactos de aire acondicionado deben instalarse según las normas de seguridad. Los residentes pueden pedirle a la SHA una instalación por un cargo de \$25.00 o pedir indicaciones de instalación al personal de Mantenimiento de la SHA. **Los artefactos de aire acondicionado que no estén correctamente instalados serán removidos.** En caso de remoción, los inquilinos tendrán que pagar un cargo de \$25.00 para que el personal de la SHA realice la reinstalación.

Muchas gracias por su cooperación.

Llame a su Administrador de Vivienda por consultas sobre estas Normas de Seguridad.

Translation and interpretation services are available upon request by appointment only
Sevis tradiksyon ak intepretasyon disponib si w bezen
Servicio de traducción e interpretación están disponibles, con cita, una vez que lo solicite
Serviço de tradução e interpretação estão disponíveis somente após agendamento



AVISO SOBRE LA LEY DE PLOMO PARA LOS INQUILINOS

¿Qué formularios sobre la pintura con plomo deben entregar los propietarios de viviendas de alquiler a los nuevos inquilinos?

Al alquilar una vivienda construida antes de 1978, el propietario y el nuevo inquilino deben firmar dos copias del Formulario de Aviso sobre la Ley de Plomo para los Inquilinos, y el propietario de la propiedad debe entregarle al inquilino una de las copias firmadas para que la conserve. Si alguno de los siguientes formularios corresponde para la unidad en cuestión, los inquilinos también deben recibir una copia de ellos: reporte de inspección o evaluación de riesgo por plomo, Carta de Cumplimiento o Carta de Control Provisorio. Este formulario es para cumplir con los requerimientos, tanto federales como de Massachusetts, de aviso sobre la presencia de plomo.

¿Qué es la intoxicación por plomo y quiénes están en riesgo de intoxicarse con plomo?

La intoxicación por plomo es una enfermedad. Resulta más peligrosa en niños menores de seis años. Puede provocar daños permanentes al cerebro, los riñones, el sistema nervioso y los glóbulos rojos de los niños pequeños. Incluso en niveles bajos, el plomo en el cuerpo de los niños puede retrasar el crecimiento y generar problemas de aprendizaje y de comportamiento. Los niños pequeños se intoxican con mayor facilidad y gravedad que otros, pero los niños más grandes y los adultos también puede intoxicarse con plomo. El plomo en el cuerpo de una mujer embarazada puede dañar al bebé antes del nacimiento y puede ocasionar problemas en el embarazo. Los adultos que se intoxican con plomo pueden tener problemas para tener hijos y presentar elevada presión sanguínea, problemas estomacales, problemas nerviosos, problemas de memoria y dolor muscular y articular.

¿Cómo se intoxican los niños y los adultos con el plomo?

El plomo a menudo se encuentra en la pintura del interior y del exterior de las viviendas construidas antes de 1978. La pintura con plomo en esas viviendas ocasiona casi todos los casos de intoxicación por plomo en los niños pequeños. La manera principal en que los niños se intoxican con plomo es por tragar polvo y cascarillas de pintura con plomo. El plomo es tan dañino que incluso una pequeña cantidad puede intoxicar a un niño. La pintura con plomo en las capas que están por debajo de la pintura sin plomo también puede intoxicar a los niños, en especial si está en mal estado, como por el desgaste normal y los trabajos de reparación del hogar.

El polvo y las cascarillas de pintura con plomo en el hogar por lo general aparecen por el desprendimiento de la pintura con plomo de las superficies; por la pintura con plomo en las partes móviles de las ventanas o en secciones de las ventanas que se raspan a causa de las partes móviles; por pintura con plomo en superficies que se golpean o sobre las que se camina, como pisos, porches, escalones y pisos de madera; y por pintura con plomo en superficies que sobresalen y por las que los niños podrían pasar la boca, como los alféizares de las ventanas.

La mayor parte de las intoxicaciones por plomo son producto del comportamiento normal de los niños cuando ponen las manos u objetos en su boca. Si sus manos o esos objetos tuvieron contacto con polvo de plomo, el plomo en sus cuerpos podría aumentar. Un niño también puede incorporar plomo a partir de otras fuentes, como la tierra y el agua, pero en esos casos es poco frecuente que haya intoxicación por plomo. El plomo puede estar presente en el suelo cercano a las viviendas antiguas que tienen pintura con plomo. Si los niños juegan sobre tierra descubierta que tiene plomo, o si comen vegetales o frutas que crecieron en esa tierra, o si se permite que la

tierra con plomo entre a la vivienda y se deposite en las manos o los juguetes de los niños, el plomo podría ingresar en el cuerpo de los niños. En el caso de los adultos, la mayor parte de la intoxicación por plomo ocurre al respirar o tragar polvo de plomo en el trabajo, o, si viven en hogares antiguos que tienen pintura con plomo, a través de reparaciones del hogar.

¿Cómo se puede saber si alguien se intoxicó con plomo?

La mayoría de las personas intoxicadas con plomo no presentan ningún síntoma especial. La única manera de averiguar si un niño o un adulto se intoxicó con plomo es a través de un análisis de sangre. Los niños en Massachusetts deben pasar por un análisis de sangre al menos una vez al año desde el momento en que cumplen entre nueve meses y un año y hasta que alcanzan los cuatro años de edad. Su doctor, otro proveedor de cuidados de la salud o una Junta de Salud pueden realizarlo. Un niño que se intoxicó con plomo necesitará atención médica. Para que un niño que se haya intoxicado con plomo pueda mejorar, se debe quitar el plomo de una vivienda que tenga pintura con plomo.

¿Qué tipo de viviendas es más probable que tengan pintura con plomo?

En 1978, el gobierno de los Estados Unidos prohibió el plomo para la pintura de los hogares. La pintura con plomo puede estar presente en todos los tipos de viviendas construidas antes de 1978: unifamiliares y multifamiliares; en ciudades, en la periferia o en el campo; en viviendas privadas o viviendas públicas estatales o federales. Cuanto más antigua sea una vivienda, más probable resulta que tenga pintura con plomo. Cuanto más antigua sea la pintura, mayor es la concentración de plomo que probablemente tenga.

¿Las reparaciones habituales en el hogar pueden ocasionar intoxicación por plomo?

Existe un riesgo de intoxicación por plomo siempre que se haya lijado la pintura de las superficies interiores o exteriores de una vivienda para volver a pintarlas, o si la carpintería se retiró o no tiene recubrimiento, o si se extrajeron ventanas o paredes. Esto se debe a que la pintura con plomo se encuentra en la mayoría de las viviendas de Massachusetts construidas antes de 1978, y muchas de las viviendas de Massachusetts son antiguas. Hay que tener especial cuidado siempre que se realicen reparaciones en una vivienda. No se debería emplear lijadoras, sopletes de llama abierta o pistolas térmicas para quitar la pintura con plomo, ya que estos métodos generan mucho polvo y emanaciones de plomo. Consulte al propietario de su vivienda si se realizó la inspección de plomo. El informe de la inspección le dirá qué superficies tienen pintura con plomo y deben tratarse con cuidados adicionales al momento de planear y hacer reparaciones y al realizar la limpieza posterior. Procure que su familia se mude temporalmente fuera de la vivienda (en especial si hay niños y mujeres embarazadas) mientras se realizan los trabajos de reparación y limpieza. Si esto no fuera posible, coloque láminas de plástico para sellar por completo el área en la que se realicen los trabajos. Nadie debería realizar reparaciones en viviendas antiguas sin tener conocimiento sobre las formas seguras de hacer el trabajo procurando reducir el peligro por polvo de plomo. Cada año se registran cientos de casos de niños y adultos con intoxicación por plomo a partir de trabajos de reparación en el hogar.

¿Qué puede hacer usted para prevenir la intoxicación por plomo?

- Hable con el doctor de sus hijos sobre el plomo.
- Pida que les realicen a sus hijos un test de plomo al menos una vez al año hasta que cumplan los cuatro años de edad.
- Consulte con el propietario si en su vivienda se quitó el plomo o llame al Programa de Prevención de Intoxicación por Plomo en Niños (CLPPP, por sus siglas en inglés) al 1-800-532-9571 o www.mass.gov/dph/clppp. También puede consultar con su Junta de Salud local.

- Avísele al propietario si tiene un nuevo bebé, o si un nuevo niño/a menor de seis años de edad vive con usted.
- Si en su hogar se quitó el plomo, pero hay pintura descascarada, avísele y escríbale al propietario. Si no responde, llame al CLPPP o a su Junta de Salud local.
- Asegúrese de que solamente se usen métodos seguros para pintar o hacer reparaciones en su hogar, y procure que se haga la limpieza posterior.
- Si en su hogar no se quitó el plomo, puede hacer algunas cosas para reducir temporalmente las posibilidades de que su hijo/a sufra intoxicación por plomo. Puede limpiar su vivienda con regularidad con toallas de papel y cualquier detergente doméstico y agua tibia para eliminar el polvo y los restos de pintura. Frote con fuerza para eliminar mejor el plomo. Cuando termine, coloque las toallas de papel sucias en una bolsa de plástico y deséchela. Las áreas a limpiar con más frecuencia son los pozos de luz de las ventanas, alféizares y pisos. Lave las manos de sus niños con frecuencia (en especial antes de comer o dormir) y lave a menudo los juguetes, biberones y chupetes de los niños. Asegúrese de que su niño/a consuma alimentos con mucho calcio y hierro, y evite comidas y bocadillos con elevado contenido de grasas. Si piensa que el lugar podría tener plomo, procure que se realice un examen. Use un felpudo para ayudar a evitar que ingrese suciedad a su vivienda. Cubra la tierra descubierta que contenga plomo plantando césped o arbustos, y utilice tapetes, cortezas u otros recubrimientos para el suelo debajo de hamacas y toboganes. Plante jardines alejados de las viviendas antiguas, o en macetas con tierra nueva. Recuerde, la única manera de reducir permanentemente el riesgo de que sus niños sufran intoxicación por plomo es que se quite el plomo de su vivienda si hay pintura con plomo.

¿Cómo detectar dónde podrían estar los peligros de la pintura con plomo en una vivienda?

La única manera de estar seguros es mediante una inspección de plomo o una evaluación de riesgos. El inspector de plomo hará un examen de las superficies de su hogar y le entregará al propietario y a usted un informe que les dirá dónde hay plomo en cantidades peligrosas según la legislación estatal. Como control provisorio, una medida temporal para que su vivienda sea segura en cuanto a los peligros del plomo consiste en que un evaluador de plomo realice una inspección y una evaluación de riesgos. Durante la evaluación de riesgos, se revisa la vivienda para detectar los peligros más graves relativos al plomo y que deban solucionarse de inmediato. El evaluador de riesgos le entregará al propietario y a usted un reporte escrito de las áreas con demasiado plomo y los peligros graves relativos al plomo. Los inspectores de plomo y los evaluadores de riesgos fueron capacitados y certificados por el Departamento de Salud Pública y tienen experiencia en el uso de métodos aprobados por el estado para realizar exámenes para detectar pintura con plomo. Esos métodos requieren el uso de una solución de sulfuro de sodio, una máquina portátil de rayos X de fluorescencia o pruebas de laboratorio de muestras de pintura. Hay una lista de inspectores de plomo y evaluadores de riesgos certificados en www.mass.gov/cph/clppp.

En Massachusetts, ¿qué debe hacer el propietario de una vivienda construida antes de 1978 si un niño menor de 6 años vive allí?

El propietario de una vivienda construida antes de 1978 en Massachusetts debe procurar que se realice una inspección de plomo en ella si un niño menor de seis años vive en el hogar. Si se detectan peligros relativos al plomo, la vivienda deberá pasar por un proceso para quitarle el plomo o para someterse a un control provisorio. Solamente una persona certificada para quitar el plomo puede realizar procesos de alto riesgo, como quitar la pintura con plomo o reparar la pintura con plomo desgastada o que esté por desprenderse. Puede obtener una lista de personas certificadas para quitar el plomo en el Departamento de Trabajo y Desarrollo de la Fuerza Laboral. Las personas autorizadas para realizar esta tarea están capacitadas para aplicar métodos seguros para preparar

el trabajo, quitar el plomo y limpiar. Cualquier persona dispuesta a quitar el plomo, ya sea el propietario o alguien que trabaje para el propietario y que no sea una persona certificada para realizar este trabajo puede hacer otras tareas específicas para quitar el plomo y para implementar un control provisorio. Los propietarios y los trabajadores deben tener un entrenamiento especial si quieren encargarse de quitar el plomo. Una vez realizado el trabajo, el inspector de plomo o el evaluador de riesgos verificará la vivienda. Se tomarán muestras de polvo para realizar pruebas de plomo y asegurarse de que la vivienda haya pasado por una limpieza adecuada. Si todo está bien, se le entregará al propietario una Carta de Cumplimiento o una Carta de Control Provisorio. Luego de recibir una de esas cartas, el propietario debe cuidar la vivienda y asegurarse de que no haya pintura descascarada.

¿Qué es una Carta de Cumplimiento?

Es una carta legal, de acuerdo con la legislación estatal, que indica que no hay peligros por pintura con plomo o que en la vivienda se ha quitado el plomo. La carta está firmada y fechada por un inspector de plomo certificado.

¿Qué es una Carta de Control Provisorio?

Es una carta legal, de acuerdo con la legislación estatal, que indica que se han realizado tareas para que la vivienda temporalmente no presente peligros graves relativos al plomo. La carta está firmada y fechada por un evaluador de riesgos certificado. Tiene validez por un año, pero puede renovarse por un año más. El propietario debe encargarse de que se quite completamente el plomo y obtener una Carta de Cumplimiento antes de que finalice el segundo año.

¿Dónde puedo averiguar más sobre la intoxicación por plomo?

| | |
|---|---|
| <p>Departamento de Salud Pública de Massachusetts Programa de Prevención de la Intoxicación por Plomo en Niños (CLPPP) (Para obtener más copias de este formulario e información completa sobre la prevención de riesgos de intoxicación por plomo, derechos y responsabilidades de los inquilinos según la Ley de Plomo de MA, cómo limpiar polvo y restos con plomo, alimentación saludable para proteger a sus hijos, ayuda financiera para propietarios, trabajos para quitar el plomo y realizar renovaciones de manera segura y pruebas de la tierra). 1-800-532-9571 o 781-774-6611 www.mass.gov/dph/clppp</p> | <p>Su programa local de prevención de la intoxicación por plomo o su Junta de Salud Local, www.mhoa.com/roster/htm</p> <p>Comisión de Seguridad de los Productos de Consumo de los Estados Unidos (Información sobre plomo en productos de consumo) 1-800-638-2772 o www.cpsc.gov</p> <p>Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos, Región I (Información sobre leyes federales de plomo) 617-918-1328 o www.epa.gov/lead</p> |
| <p>Departamento de Trabajo y Desarrollo de la Fuerza Laboral de Massachusetts (Lista de personas certificadas para quitar plomo) 617-626-6960</p> | <p>Centro Nacional de Información sobre Plomo (Información general sobre intoxicación por plomo) 1-800-424-LEAD (o 5323)</p> |

Translation and interpretation services are available upon request by appointment only
Sevis tradiksiyon ak intepretasyon disponib si w bezen
Servicio de traducción e interpretación están disponibles, con cita, una vez que lo solicite
Serviço de tradução e interpretação estão disponíveis somente após agendamento





POLÍTICA LIBRE DE HUMO

(Vigente desde el 1° de mayo de 2017)

1. Propósito: el propósito de la Política Libre de Humo de la Autoridad de Vivienda de Somerville (SHA) es mitigar la irritación y los efectos de salud conocidos del humo de segunda mano para los residentes, invitados, contratistas y empleados de la SHA. Además, la política libre de humo está destinada a disminuir el riesgo de incendio en unidades de la SHA y reducir el costo de mantenimiento y limpieza que surgen como resultado de quienes fuman.

2. Definición de ‘Fumar’: ‘fumar’ es encender y quemar hojas de tabaco o marihuana como en el caso de los cigarrillos, cigarrillos, pipas y pipas de agua (*hookahs*), entre otras prácticas. Asimismo, fumar puede incluir el uso de cigarrillos electrónicos y productos similares mediante los cuales se inhala vapor.

3. Áreas Libres de Humo: a partir del 1° de septiembre de 2016, todos los edificios en las propiedades de la SHA pasarán a ser edificios libres de humo. Todas las unidades de vivienda y las áreas interiores, incluido, entre otros sectores, los baños comunitarios, lobbies, salas comunitarias, salas de lavandería, pasillos, escaleras, elevadores, el Centro de Actividades Mystic, las oficinas gerenciales y administrativas, balcones, ingresos y porches están designados como áreas libres de humo. También se designan como áreas libres de humo las sendas peatonales, jardines y áreas de aparcamiento a menos de 25 pies de distancia de las ventanas o puertas de los edificios, y todos los sectores de juego y áreas para niños pequeños en todas las propiedades de la SHA.

El personal, los contratistas, los residentes actuales, todos los invitados y todos los residentes nuevos de la Autoridad de Vivienda de Somerville no tienen permitido fumar y no pueden permitir que otras personas fumen en las áreas libres de humo, con la excepción de que, sin perjuicio de estas disposiciones, los residentes y sus visitas podrán usar en sus propias unidades de vivienda cigarrillos electrónicos y productos similares mediante los cuales se inhala vapor.

4. Áreas para Fumadores: el personal, los contratistas, los residentes actuales, todos los invitados y todos los residentes nuevos de la Autoridad de Vivienda de Somerville tienen permitido fumar en las propiedades de la SHA a distancias mayores de 25 pies de las ventanas y puertas de los edificios, patios de juego y sectores para niños pequeños. En cualquiera de los desarrollos de la SHA en los que no haya una distancia mayor de 25 pies desde las ventanas y puertas de los edificios, patios de juego y sectores para niños pequeños, la SHA designará (luego de consultar con los inquilinos) una o más áreas para fumadores bien iluminadas para los residentes e invitados de ese desarrollo. La SHA colocará letreros para señalar esas áreas designadas para fumadores. También se permitirá fumar en las aceras que sean propiedad de la ciudad, más allá de la distancia que haya hasta los edificios y patios de juego de la SHA.

5. Reporte de los Residentes sobre Sospecha de Infracciones: si un residente o un empleado de la SHA observa un incumplimiento de esta política, puede presentar un reporte voluntario ante el Administrador de Vivienda tan pronto como sea posible. La Administración buscará de dónde proviene el humo y tomará las medidas necesarias.

6. Promoción de esta Política Libre de Humo: la SHA colocará letreros de ‘no fumar’ para promover esta política en reuniones y encuentros con los residentes y procurará que se cumpla con esta norma. Habrá información para dejar de fumar disponible para todos los residentes, que aportará datos sobre programas externos para dejar de fumar, consejos sobre cómo iniciar ese proceso y material sobre qué tipo de ayuda puede esperar cada persona de sus proveedores de seguro. La Autoridad de Vivienda de Somerville apoyará y trabajará con las juntas de residentes o grupos de residentes que quieran usar las salas comunitarias de los desarrollos para organizar grupos de ayuda para dejar de fumar dirigidos a los residentes. Los residentes

nuevos recibirán una copia de la política libre de humo y deberán firmar un anexo del contrato de alquiler sobre la política libre de humo al momento de alquilar una unidad. El documento se conservará en el expediente de cada residente. Los residentes actuales recibirán una copia de la Política Libre de Humo y deberán firmar un Anexo del Contrato de Alquiler sobre la política libre de humo antes del 18 de julio de 2018. Ese documento se conservará en el expediente de cada residente, y se le entregará una copia al residente.

7. Cumplimiento de la Política Libre de Humo durante el Alquiler: los Jefes de Hogar firmarán un Anexo del Contrato de Alquiler y aceptarán que todos los miembros del hogar y todos los invitados del hogar deberán cumplir con la Política Libre de Humo. Cada Jefe de Hogar será responsable de asegurarse que todos los miembros del hogar, sus visitas y sus invitados respeten la Política Libre de Humo. El incumplimiento del Anexo del Contrato de Alquiler sobre la Política Libre de Humo constituye un incumplimiento del contrato y justifica que se tomen medidas para lograr el cumplimiento. Los residentes que no cumplan esta política recibirán una advertencia verbal ante el primer evento; una advertencia escrita ante el segundo evento; y una convocatoria a una reunión con el Administrador de Vivienda ante el tercer incumplimiento. Durante cada una de las medidas para el cumplimiento, el Administrador de Vivienda compartirá material para dejar de fumar con el residente. Ante un cuarto evento de incumplimiento, la SHA podría iniciar un proceso de desalojo, en cuyo caso se le enviará al Residente un Aviso de Reunión para Finalización Anticipada. Los residentes tendrán derecho a presentar una queja de acuerdo con la política de quejas de la SHA si el asunto no se resuelve de algún modo satisfactorio para el Residente. La SHA solamente pondrá en práctica el desalojo judicial como último recurso.

8. La Autoridad de Vivienda de Somerville/el Propietario no es garante del entorno libre de humo. La implementación de la política libre de humo de la SHA no implica que la SHA, ni ninguno de sus agentes administradores, sea garante de la salud de los residentes o de que la unidad de un residente o las áreas comunes sean libres de humo. Sin embargo, la SHA deberá tomar medidas razonables para hacer cumplir las condiciones de la política libre de humo de sus contratos de alquiler y para hacer que las áreas para no fumadores se mantengan libres de humo tanto como sea razonablemente posible. La SHA se ocupará de los incumplimientos de esta política en cuanto tome conocimiento efectivo de que hay personas que fuman en sectores no permitidos o en cuanto la SHA reciba un aviso escrito y que pueda corroborarse sobre la presencia de personas fumando.

9. Descargo de Responsabilidad de la Autoridad de Vivienda de Somerville/del Propietario. El hecho de que la SHA implemente una política libre de humo no modifica de ningún modo el estándar de atención que la SHA, o el agente de administración, tendría hacia un grupo familiar residente en cuanto a procurar que los edificios y las instalaciones designadas como libres de humo tengan que ser más seguras, habitables o mejores en términos de estándares de calidad del aire en comparación con cualquier otra propiedad para alquiler. La SHA específicamente rechaza toda garantía implícita o expresa relativa a que el edificio, las áreas comunes o las instalaciones del Residente tendrán ciertos estándares superiores o mejorados de calidad del aire que otras propiedades para alquiler. La SHA no garantiza ni promete que las instalaciones para alquiler o las áreas comunes estarán libres de humo de segunda mano. La capacidad de la SHA para controlar, supervisar o hacer cumplir lo aceptado en el Anexo del Contrato de Alquiler sobre la Política Libre de Humo depende en gran medida del cumplimiento voluntario por parte de los Residentes y de sus invitados, así como de todos los residentes e invitados en otros de los sectores libres de humo. Los residentes con dificultades respiratorias, alergias o afecciones físicas o psicológicas en relación con el humo quedan advertidos del hecho de que la SHA no asume ningún deber de asistencia superior a ninguna otra obligación de la SHA detallada en el Contrato de Alquiler para hacer cumplir el anexo del contrato de alquiler relativo a la política libre de humo.



POLÍTICA SOBRE APARCAMIENTO

Todos los vehículos aparcados en propiedades de la Autoridad de Vivienda de Somerville (SHA) deben exhibir una calcomanía de aparcamiento de la Autoridad de Vivienda de Somerville en la parte inferior izquierda del parabrisas frontal. Las calcomanías de aparcamiento de la SHA son válidas únicamente en el desarrollo en el que viva un residente. Los automóviles aparcados en propiedades de la SHA de 9 pm a 7 am sin una calcomanía de la SHA recibirán una multa y/o serán remolcados.

El Administrador de Vivienda entrega las calcomanías de permiso de aparcamiento de la SHA. Solo los miembros autorizados de un grupo familiar de la SHA que tengan licencia de conducir válida y vigente pueden obtener una calcomanía de aparcamiento de la SHA. **Cada hogar puede recibir hasta dos (2) calcomanías de aparcamiento.** El segundo pase de aparcamiento se entregará únicamente para un miembro adicional del hogar que tenga una licencia válida de conducir. Todos los grupos familiares que hayan recibido más de dos (2) pases de aparcamiento antes de la reforma de esta Política podrán mantener la cantidad de pases otorgados. Si alguno de los pases excedentes fuera revocado, no se volverán a emitir pases adicionales por ningún motivo.

Los Residentes deben proporcionar una copia de su matrícula y licencia de conducir cada año. Si no presentan la información requerida se les podría revocar la calcomanía de aparcamiento.

Elegibilidad para el Pase de Aparcamiento:

- Vehículos de Pasajeros
 - La matrícula debe exhibir la compañía de seguro y la dirección del residente como lugar principal en el que se guarda el vehículo
- Vehículos de alquiler para uso temporario
 - Miembros de un grupo familiar, solamente.
Nota: se emite SOLO por la duración del Alquiler.

Inelegibilidad para el Pase de Aparcamiento:

- A los vehículos que tengan placas con licencia comercial, registrados para uso comercial o que muestren el nombre o logo de una empresa no se les entregará un permiso y no estarán autorizados a aparcar en las propiedades de la SHA. *Nota: se podrían aplicar excepciones para los vehículos que habitualmente se guarden en propiedades de la SHA o para empresas registradas en una dirección de la SHA.*

La Administración de la SHA debe ser notificada de inmediato cuando las placas de la licencia de un vehículo cambien o cuando se adquiera un vehículo nuevo, incluso si el grupo familiar ya tiene una calcomanía de aparcamiento. **La SHA se reserva el derecho a revocar las calcomanías de aparcamiento si el vehículo no está bien registrado o no tiene seguro, si una calcomanía de rechazo por inspección excede el límite de sesenta (60) días o si se cometieron múltiples infracciones con el vehículo automotor en propiedades de la SHA.**

PERMISO TEMPORARIO:

Todo residente que adquiera un automóvil luego del horario laboral normal puede contactar a la Seguridad Pública de la SHA por un Pase Temporal, que deberá exhibirse sobre el tablero del automóvil. El pase es válido hasta la fecha de vencimiento que aparece en él. Al vencer, los residentes deben notificar a su Administrador de Vivienda para obtener un permiso actualizado o una calcomanía de aparcamiento. Los pases solo pueden obtenerse para automóviles registrados con la dirección de la SHA o para automóviles de alquiler temporario que use un miembro autorizado de un grupo familiar.

APARCAMIENTO PARA VISITAS:

Las visitas que estén en el desarrollo luego de las 9 pm deben tener el vehículo aparcado en un espacio designado como “VISITOR PARKING” [Aparcamiento para Visitas]. Por motivos de limitaciones de espacio, no todos los desarrollos tienen espacios disponibles para las visitas. La SHA no ofrece Pases de Visitas ni se rige por los rótulos de Aparcamiento para Visitas de la Ciudad de Somerville.

EMERGENCIA POR NEVADAS/ACTUALIZACIONES SOBRE EL APARCAMIENTO EN LA COMUNIDAD:

Todas las comunicaciones de emergencia acerca del aparcamiento se realizarán a través de un servicio de llamadas para avisos masivos (ROBO-Call). Los propietarios de los vehículos deben proporcionar un número telefónico válido y notificar al Administrador de Vivienda sobre cualquier cambio en ese número de teléfono.

En el caso de una emergencia por nevadas o por inclemencias meteorológicas, la SHA hará todo lo posible, cuando las condiciones lo permitan, para notificar a los residentes mediante la publicación de avisos en los pasillos de la planta baja, así como también a través del servicio de llamadas de notificación masiva para alertar a los residentes sobre las operaciones de remoción de nieve.

Luego de las tormentas fuertes, los residentes deberían estar preparados para mover sus vehículos al día siguiente. En el caso de TORMENTAS DE NIEVE FUERTES, la SHA se reserva la opción de solicitar que se muevan los vehículos hacia una ubicación que ya se hubiera despejado para poder continuar con la remoción de nieve. Si esto sucede, la SHA notificará a los residentes a través del servicio de llamadas de notificación masiva. Para prevenir el riesgo de remolque, se aconseja a los grupos familiares que tengan disponible un juego de llaves adicional o que se lo entreguen a una persona de confianza, por si el conductor principal no está disponible para mover el vehículo. Todos los residentes deberán quitar la nieve de sus vehículos dentro de las 24 horas posteriores luego de que finalice una tormenta para que se vea el permiso de aparcamiento y, si fuera necesario, deberán mover sus vehículos. Los miembros del personal de Seguridad Pública y de Mantenimiento de la SHA **NO ESTÁN AUTORIZADOS** a quitar la nieve de ningún vehículo. Todos los vehículos a los que no se le quite la nieve podrían recibir una multa y/o ser remolcados.

LUEGO DE CUARENTA Y OCHO HORAS:

Todos los vehículos que permanezcan en el mismo espacio por un período que exceda las 48 horas podrían recibir una multa y/o ser remolcados. En caso de una emergencia o cualquier otro motivo válido, se podría hacer una excepción. Por favor, contacte a su Administrador de Vivienda para notificarle las circunstancias especiales. Los vehículos siempre deben estar en condiciones de funcionamiento. No se permiten reparaciones de vehículos automotores en las propiedades de la SHA.

MULTAS DE APARCAMIENTO Y PROCESO DE APELACIÓN:

La Autoridad de Vivienda de Somerville aplica todos los criterios de multa que rigen para la Ciudad de Somerville. Las multas de aparcamiento de la Ciudad de Somerville pueden ser confeccionadas por la Seguridad Pública de la SHA y por el Departamento de Policía de Somerville. Todo automóvil que esté bloqueando un contenedor de basura o el acceso a las áreas de las puertas de acceso y de carriles para incendios será removido.

Todo residente que reciba una multa de aparcamiento tiene derecho a apelarla a través del Departamento de Tránsito y Aparcamiento de la Ciudad de Somerville. El personal de la SHA no tiene permitido realizar audiencias. Si se entrega una multa por error y no se la envió al Departamento de y Tránsito y Aparcamiento de Somerville, Seguridad Pública anulará la multa. Todas las multas deben pagarse a la Ciudad de Somerville.

DOS PROCESOS DE QUEJA:

Todos los residentes que consideren que sus vehículos fueron remolcados por error, pueden contactar a Seguridad Pública. Si un vehículo automotor fue remolcado por error, será liberado sin costo para el residente.

ADAPTACIÓN RAZONABLE:

Si necesita una adaptación razonable, contacte al Coordinador de 504 de la Autoridad de Vivienda de Somerville al 617-625-1152. Para más información, revise la Política sobre Adaptaciones Razonables/Modificaciones en el sitio web de la SHA en www.sha-web.org.

INFORMACIÓN DE CONTACTO IMPORTANTE

| OFICINAS DE LA AUTORIDAD DE VIVIENDA DE SOMERVILLE | |
|---|--------------|
| OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE MYSTIC (MYSTIC RIVER/CORBETT APARTMENTS/MYSTIC VIEW/PROPERZI) 5 Canal Lane, Somerville, MA 02145 | 617-625-1152 |
| OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE CLARENDON HILL (BRYANT/HAGAN/CLARENDON HILL) 278 Powder House Boulevard Somerville MA 02144 | 617-666-0425 |
| OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE CLARENDON HILL (BRADY/CIAMPA/HIGHLAND/WESTON) 278 Powder House Boulevard Somerville MA 02144 | 617-666-2117 |
| CAPEN COURT One Capen Court, Somerville, MA 02144 | 617-629-6872 |
| WATERWORKS 485 Mystic Valley Parkway Somerville, MA 02144 | 617-625-1152 |
| OFICINA DE SEGURIDAD PÚBLICA | 617-625-1152 |

| EMPRESA DE REMOLQUE | |
|--|--------------|
| B&B TOWING 50 Mooney Street, Cambridge, MA 02138 | 617-492-4419 |

Aprobado por la Junta 18-jul-2024

Translation and interpretation services are available upon request by appointment only
Sevis tradiksyon ak intepretasyon disponib si w bezen
Servicio de traducción e intepretación estan disponibles, con cita, una vez que lo solicite
Serviço de tradução e interpretação estão disponíveis somente após agendamento





POLÍTICA SOBRE QUEDARSE AFUERA DE LA UNIDAD

Un residente que sea jefe de hogar o miembro mayor de 18 años de un grupo familiar puede solicitar asistencia a la SHA para lograr acceder a su unidad, en el caso de quedarse afuera y no poder entrar. Todo miembro de un hogar que sea menor de 18 años y solicite acceder a su unidad deberá tener un permiso explícito de un padre/madre o guardián residente para que se le pueda dar acceso. Si no logra conseguir el permiso, el miembro menor de edad de un grupo familiar será acompañado a la sala comunitaria en el Centro de Actividades de Mystic, la Sala Comunitaria o la Oficina de Administración en horario laboral normal, o se le sugerirá que contacte a un amigo o familiar con quien se pueda quedar hasta que sus guardianes puedan otorgarle el permiso. En circunstancias específicas, se podría aceptar el permiso escrito de un padre, madre o guardián de un miembro menor de edad de un grupo familiar antes de que se solicite el acceso a la unidad. Si no hubiera un permiso antes de que ocurra el evento de quedarse afuera de la unidad, la SHA intentará contactar al padre, madre o guardián del residente registrado para obtener el permiso.

Servicios de Cerrajería los Días de Semana:

- Lunes-Viernes en horario laboral normal de 8:00 am-10:00 am, a cargo del Administrador de Vivienda de cada desarrollo.
- Lunes-Viernes en horario laboral normal de 10:00 am-4:00 pm, a cargo del Departamento de Seguridad Pública.
- Lunes-Viernes en el horario de 4:00 pm-12:30 am, a cargo del Departamento de Seguridad Pública.
- Lunes-Viernes en el horario de 12:30 am-8:00 am, a cargo del empleado de Mantenimiento de guardia.

Servicios de Cerrajería los Fines de Semana:

- Los fines de semana en el horario de 5:00 pm-12:30 am, a cargo del Departamento de Seguridad Pública.
- Los fines de semana en el horario de 12:30 am-5:00 pm, a cargo del empleado de Mantenimiento de guardia.

Costos de Cerrajería:

A los residentes que necesiten servicios de cerrajería por quedarse afuera de la unidad más de **dos veces** se les cobrará un cargo por cada servicio de cerrajería brindado.

- Lunes-Viernes luego del horario laboral normal de la SHA entre las 4:00 pm y 12:30 am el cargo será de \$37.50.
- Lunes-Viernes entre las 12:30 am y 08:00 am el cargo será de \$125.
- Los fines de semana entre las 05:00 pm y 12:30 am el cargo será de \$37.50.
- Los fines de semana entre las 12:30 am y 05:00 pm el cargo será de \$125.

Aprobado por la Junta de Comisionados el 20-jun-2024.

Translation and interpretation services are available upon request by appointment only
Sevis tradiksyon ak intepretasyon disponib si w bezen
Servicio de traducción e intepretación estan disponibles, con cita, una vez que lo solicite
Serviço de tradução e interpretação estão disponíveis somente após agendamento





SOMERVILLE HOUSING AUTHORITY REGLAS Y PROCEDIMIENTOS SOBRE LAS MASCOSTAS

El propósito de la Regulación de Mascotas (indicando luego en este documento como "Regulación") es establecer reglas y guías para regular el mantenimiento de “animales domésticos” en los edificios de Somerville Housing Authority (SHA). La Administración debe aprobar cualquier mascota a excepción de pájaros enjaulados y peces. Un animal de servicio es el que es entrenado especialmente para ayudar a un individuo con una discapacidad en actividades específicas de la vida diaria, este no es considerado una mascota (por ejemplo, un perro guiando individuos con dificultades de visión o alertando a las personas con discapacidades auditivas) por lo consiguiente, no requiere permiso para tenerlo. Cuando el animal es mantenido de una manera segura y sanitaria por un individuo con una discapacidad a quien el animal le da la ayuda necesaria para la vida diaria. Un animal de servicio será considerado una mascota y será contado como mascota.

Para esta Regla, un ejemplo de “mascota de hogar” incluye animales domesticados tales como: perros, gatos, pájaros, hámster, peces o tortugas. Un mono o culebra es un ejemplo de animal que no es “una mascota de hogar” (indicando en este documento como “mascota”). Esta Regulación indica que SHA no prohibirá a un inquilino anciano o discapacitado a poseer y/o a tener una mascota en el apartamento.

Esta regulación se considera un anexo al contrato de arrendamiento.

A. Propiedad de Mascotas:

Debido a la gran cantidad de niños que viven en los edificios familiares, y la amenaza a la seguridad personal y condiciones sanitarias, perros no serán permitidos en los edificios de Mystic o Clarendon. Los edificios de ancianos tendrán el derecho a tener un perro pequeño de acuerdo con lo especificado en esta Regulación.

1. Cada mascota que se encuentra en un apartamento debe tener sus documentos y vacunas al día como es requerido por las leyes locales, estatales y federales. La mascota debe tener correa cuando se encuentra en una área pública del edificio.
2. Gatos o perros que se encuentran en los apartamentos deben ser castrados y certificados limpios por un veterinario.

B. Número y Tamaño de las Mascotas:

1. Un inquilino debe tener solamente una (1) mascota. Sin embargo, un inquilino que posea más de un gato antes de la fecha del 15 de Diciembre de 1998, se le permitirá a que tenga el máximo de dos (2) gatos. Gatos es la única mascota, bajo este contrato, de que serán reconocidos de que ya existían.
2. La mascota no puede pesar más de 30 libras. **Animales que ayuden a un discapacitado excluye de esta limitación del peso del animal.**
3. Cualquier animal doméstico que no sea gato o perro debe mantenerse en una jaula cuando se encuentre en el apartamento. Animales roedores no son permitido, al menos que se encuentren enjaulados. Tanques para peces y tortugas son limitados a 20 galones.

C. Obligación Financiera del Cuidado de Mascota:

1. Cada dueño de mascota debe proveer cuidado adecuado diario para mantener la mascota en buena salud incluyendo las vacunas.
2. Daño causado a la propiedad, en el apartamento o áreas públicas por el resultado directo del comportamiento del animal es responsabilidad financiera del dueño.
3. Si un dueño esta discapacitado de la manera que no puede dar cuidado diario a la mascota, el dueño programará para el cuidado de la mascota, ya sea temporalmente o permanentemente, dependiendo de las circunstancias individuales.

D. Registración de la Mascota:

1. Todos las Mascotas deben estar registradas anualmente con el gerente de la Propiedad de SHA. La registración debe incluir lo siguiente:
 - a. para gatos y perros, la tarjeta de vacunas;
 - b. para gatos y perros, permisos/registros acerca de la mascota;
 - c. el nombre de la persona quien cuidará la mascota en caso que su dueño muera o sea discapacitado.

El cuidador y el dueño de la mascota deben firmar un formulario de anexo al contrato de arrendamiento indicando que ellos han leído las Regulaciones de Mascotas y que están de acuerdo a cumplirla.

2. SHA puede rehusar a registrar la mascota si SHA decide que el dueño de la mascota, debido a las prácticas, hábitos, o condición física, ya no puede cuidar la mascota como estipula las regulaciones, o si por el comportamiento de la mascota no puede seguir los reglamentos de dicha regulación. SHA le avisará al dueño, en el plazo de 10 días laborales, si la registración es negada. El aviso indicará las razones de la objeción.
3. Si un inquilino tiene una mascota que no está registrada, está en violación de los reglamentos de Mascotas y será tratado según las reglas de la sección “J” de este reglamento.

F. Restricciones de las Mascotas:

1. Mascotas deben estar agarradas todo el tiempo, cuando no estén en el apartamento.
2. Una mascota no puede vagar suelta y debe **estar agarrada** cuando no esté en el apartamento. Perseguir mascotas no es permitido.
3. Mascotas no son permitidas en ninguna área pública de adentro al menos que este entrando o
4. saliendo del apartamento.
5. Mascotas son permitidas en las áreas públicas de afuera siempre y cuando la mascota este bajo control en todo momento.

G. Eliminación de los desechos de la Mascota:

1. Cada dueño de mascota es responsable por la eliminación inmediata de los desechos de la mascota de una manera higiénica. Los desechos deben estar en recipientes a prueba de agua para evitar fugas y mal olor y como prescritas en cada edificio de SHA.
2. Dueños de mascotas que no desechen los residuos de las mascotas, se les cobrará una cuota de \$5.00 cada vez por limpiar. Si repetidamente no quita los residuos de la mascota y/o no paga el costo por limpieza son motivos de desalojo.

H. Comportamiento de la Mascota:

1. Cada dueño de la mascota es responsable del comportamiento de su mascota y debe controlar el comportamiento, tales como ruidos, para asegurarse de que disfrute la tranquilidad de la propiedad.
2. Si hay disturbios o daños por asuntos relacionados con las mascotas, el gerente de la vivienda le dará un aviso de violación del contrato. Si el dueño de la mascota no corrige las condiciones o permite que esto siga ocurriendo después del aviso enviado, SHA puede finalizar el contrato de arrendamiento por una buena causa.

- 3 En caso de emergencia, cuando es necesario, para la protección de la mascota, otro inquilino, huéspedes de los inquilinos, o empleados de SHA, SHA puede inmediatamente remover la mascota.
- 4 No deje los perros sueltos adentro del apartamento por más de diez (10) horas. Todas las otras mascotas no se pueden dejar sueltas por más de 24 horas.
5. En el evento de una mordida de un animal o ataque a otro inquilino o mascota, el dueño de la mascota es responsable por cualquier costo que esto pueda causar.
6. Todas las mascotas deben ser entrenadas.

I. Visitas de Mascotas:

La oficina de SHA no permitirá mascotas de visitas en ningún apartamento por ningún período de tiempo al menos que haya sido aprobado con prioridad por el gerente de la vivienda.

J. Procedimientos de Incumplimientos del Reglamento de Mascota:

Si SHA decide que un dueño de mascota ha quebrantado una sección de la Regulaciones, se le dará un incumplimiento del contrato de arrendamiento. Si no arregla ninguno de los problemas identificados en el plazo de diez (10) días, o si situaciones similares ocurren repetidamente durante el período de seis (6) meses, serán motivos de desalojo. La falta de corregir las violaciones de esta Regulación o de pagar por daños causados por la mascota, será motivo para remover la mascota y/o terminar el contrato de arrendamiento del inquilino.

K. Comité de Quejas de Mascotas:

Un comité de quejas para mascotas será establecido con el propósito de resolver cualquier conflicto derivado de la regulación de las mascotas de SHA. El comité de quejas de mascotas estará compuesto por una persona asignada de SHA, un representante de inquilinos, y un tercer miembro acordado por estos miembros. El comité dará la decisión por escrito basada en la opinión de la mayoría de los miembros, y en las evidencias, leyes y reglas que apliquen.

En casos que apelaciones sean solicitadas, SHA proporcionará una lista al inquilino con respecto a la información y el proceso necesario para obtener una apelación.

Modificada el 10/21/21



AVISO SOBRE LOS DERECHOS DE OCUPACIÓN SEGÚN LA LEY DE VIOLENCIA CONTRA LAS MUJERES

Para todos los Inquilinos y Solicitantes

La Ley sobre Violencia contra las Mujeres (VAWA, por sus siglas en inglés) brinda protección a las víctimas de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso. Las protecciones de la VAWA no son únicamente para las mujeres, sino que están disponibles en igual medida para todas las personas, más allá del sexo, la identidad de género o la orientación sexual.² El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) es una agencia Federal que se encarga de supervisar el cumplimiento de la VAWA en las viviendas públicas. Este aviso le explica sus derechos según la VAWA. Se adjunta un formulario de certificación aprobado por el HUD junto a este documento. Puede completar el formulario para indicar que usted es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso y que quiere hacer valer sus derechos según la VAWA”.

Protecciones para los Solicitantes

Si usted de algún modo califica para recibir asistencia de vivienda pública, no se le puede denegar la admisión ni la asistencia por ser o haber sido víctima de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso.

Protecciones para Inquilinos

Si usted está recibiendo asistencia de vivienda pública, no se le puede denegar la asistencia ni se puede dar por finalizada su participación y usted no puede ser desalojado de su vivienda alquilada por ser o haber sido víctima de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso.

Además, si usted o una persona vinculada con usted es o ha sido la víctima de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso por parte de un miembro de su hogar o de algún huésped, a usted no se le puede denegar la asistencia para el alquiler ni los derechos de ocupación de viviendas públicas únicamente sobre la base de actividades delictivas que se relacionen de manera directa con esa violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso.

Una persona vinculada con usted sería su pareja, padre, madre, hermano, hermana o hijos, o una persona para quien usted sería un padre, madre o guardián (por ejemplo, la persona vinculada está a cargo de sus cuidados, su custodia o su control); o toda persona, inquilino u ocupante legal que viva en su vivienda.

¹ Más allá del nombre de esta ley, la protección de la VAWA está disponible independientemente del sexo, la identidad de género o la orientación sexual.

² Los proveedores de vivienda no pueden discriminar sobre la base de cualquiera de las características protegidas, como raza, color, país de origen, religión, sexo, situación familiar, discapacidad o edad. Las viviendas con asistencia o seguro del HUD deben estar disponibles para todas las personas que sean elegibles, independientemente de la orientación sexual o identidad de género actual o percibida o del estado civil.

Exclusión del Hogar del Abusador o Perpetrador

La PHA podría dividir (bifurcar) su contrato de alquiler a fin de desalojar o dar por finalizada la asistencia de la persona que cometió un acto delictivo (el abusador o perpetrador) relacionado directamente con violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso.

Si la PHA decide excluir al abusador o perpetrador, la PHA no puede quitarles a los inquilinos elegibles los derechos relativos a la unidad, ni puede penalizar de ninguna manera al resto de los inquilinos. Si el abusador o perpetrador desalojado era el único inquilino que justificó su elegibilidad para la asistencia del programa, la PHA debe permitir que el inquilino que es o ha sido víctima permanezca en la unidad por 30 días, al igual que resto de los miembros del hogar, a fin de que puedan justificar su elegibilidad según el programa de asistencia o según algún otro programa del HUD alcanzado por la VAWA o para que puedan encontrar una vivienda alternativa.

Al excluir al abusador o perpetrador del hogar, la PHA debe cumplir con los procedimientos de desalojo Federales, Estatales y Locales. Para dividir el alquiler, la PHA podría pedirle a usted documentación o certificación sobre los incidentes de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso (aunque no es un requerimiento).

Mudanza a Otra Unidad

Si usted presenta una solicitud, la PHA podría permitirle mudarse a otra unidad, en función de la disponibilidad de unidades, y mantener su asistencia. Para aprobar una solicitud, la PHA podría pedirle que presente documentación acerca de que está solicitando mudarse debido a un incidente de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso. Si la solicitud es para una transferencia urgente, la PHA podría pedirle que presente una solicitud por escrito o que complete un formulario en el que usted certifica que cumple con los criterios para una transferencia urgente según la VAWA. Los criterios son:

- 1. Usted es víctima de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso.** Si su PHA aún no cuenta con documentación acerca de que usted es víctima de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso, su proveedor de vivienda podría pedirle esa documentación, como se describe en la sección correspondiente a continuación.
- 2. Usted solicita expresamente la transferencia urgente.** Su PHA podría decidir que usted debe presentar un formulario o podría aceptar otra solicitud escrita u oral.
- 3. Usted tiene motivos razonables para creer que está bajo amenaza de sufrir daños inminentes por más actos de violencia si permanece en su unidad actual.** Esto significa que tiene motivos para temer que, si no recibe la transferencia, podría sufrir violencia en el futuro muy cercano.

O

Usted es víctima de agresión sexual, y la agresión ocurrió dentro de las instalaciones durante el período de 90 días calendario anteriores a que solicitara la transferencia. Si usted es víctima de agresión sexual, es admisible para una transferencia urgente debido a que considera, de manera razonable, que está bajo amenaza de sufrir daños inminentes por más actos de violencia si permanece en su unidad y, además, usted podría ser admisible para una transferencia urgente si la agresión sexual ocurrió dentro de las instalaciones de la propiedad desde la cual usted solicita la transferencia y esa agresión sucedió dentro del período de 90 días calendario anteriores a que usted expresamente solicitara la transferencia.

La PHA mantendrá la confidencialidad de las solicitudes de transferencias urgentes que realicen las víctimas de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso y la ubicación de cualquier mudanza de esas víctimas y sus familias.

El plan de transferencia urgente de la PHA ofrece mayor información sobre las transferencias urgentes, y la PHA debe poner a su disposición una copia del plan de transferencia urgente si usted quiere revisarlo.

Documentar si Usted es Víctima de Violencia Doméstica, Violencia de Parejas, Agresión Sexual o Acoso

La PHA puede, aunque no es un requerimiento, pedirle que presente documentación para “certificar” que usted es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso. Ese pedido de la PHA debe ser por escrito, y la PHA debe darle al menos 14 días hábiles (no cuentan los sábados, domingos ni feriados nacionales) a partir del día en que usted recibe el pedido para que presente la documentación. Si usted lo solicita, la PHA podría extender la fecha límite para que presente la documentación, aunque no está obligada a hacerlo.

Usted puede proporcionar uno de los siguientes documentos a la PHA.

Es su decisión definir cuál de las siguientes opciones presenta si HP le pide que proporcione documentación acerca de que usted es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso.

- Un formulario de certificación completo aprobado por el HUD que la PHA le haya entregado junto con este aviso, en el que se documente un incidente de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso. El formulario le pedirá su nombre, la fecha, hora y ubicación del incidente de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso y una descripción del incidente. En el formulario de certificación se puede incluir el nombre del abusador o perpetrador si conoce esa información, y es seguro incluirla.
- Un registro de una agencia para el cumplimiento de la ley, una agencia administrativa o una corte Federal, Estatal, tribal, territorial o local que documente el incidente de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso. Algunos ejemplos de esos registros incluyen reportes policiales, medidas de protección y órdenes de alejamiento, entre otros.
- Una declaración firmada por usted y por un empleado, agente o voluntario de un proveedor de servicios a víctimas, un abogado, un profesional médico o un profesional de la salud mental (colectivamente, “profesional”) a quien usted haya acudido por asistencia debido a los hechos de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso, o por los efectos de actos de abuso. En la declaración, el profesional que usted haya seleccionado debe declarar bajo pena de perjurio que considera que el incidente o los incidentes de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso justifican un pedido de protección.
- Cualquier otra declaración o evidencia que la PHA haya aceptado recibir.

Si usted no proporciona o se niega a brindar estos documentos dentro de los 14 días hábiles, la PHA no tiene la obligación de brindarle las protecciones contempladas en este aviso.

Si la PHA recibe evidencia contradictoria sobre un incidente de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso (como formularios de certificación de dos o más miembros de un hogar, cada uno de los cuales dice ser la víctima y menciona a uno o más de los demás miembros del hogar solicitantes como el abusador o perpetrador), la PHA tendrá derecho a pedirle que presente documentación de una tercera parte dentro de los 30 días calendario a fin de resolver la contradicción. Si usted no proporciona o se niega a brindar la documentación de una tercera parte sobre la evidencia contradictoria, la PHA no tiene la obligación de brindarle las protecciones contempladas en este aviso.

Confidencialidad

La PHA debe mantener la confidencialidad de toda la información que usted proporcione en relación con el ejercicio de sus derechos según la VAWA, incluido el hecho de que usted esté ejerciendo los derechos que le otorga la VAWA.

La PHA no debe permitir que ninguna de las personas que brinden asistencia u otros servicios en representación de la PHA (por ejemplo, empleados o contratistas) tengan acceso a información confidencial, a menos que sea por motivos que requieran específicamente que esas personas accedan a dicha información de acuerdo con lo que disponga la legislación federal, estatal o local aplicable.

La PHA no debe ingresar su información en ninguna base de datos compartida, ni divulgarla ante ninguna otra entidad o persona. La PHA, sin embargo, puede divulgar la información que recibió si:

- Usted concede autorización por escrito a la PHA para entregar la información por un período de tiempo limitado.
- La PHA necesita usar la información en un proceso de desalojo o de finalización del alquiler, como para desalojar a su abusador o perpetrador o para dar por finalizada la asistencia de su abusador o perpetrador en este programa.
- Una ley exige que la PHA entregue la información.

La PHA tiene el deber de cumplir con las órdenes judiciales en relación con el acceso a la propiedad o el control de la propiedad, y ese deber no está limitado por la VAWA. Esto incluye órdenes emitidas para proteger a una víctima y órdenes que dividan la propiedad entre los miembros del hogar en casos en que una familia se separa.

Motivos para Desalojar o Retirarle la Asistencia a un Inquilino Elegible para los Derechos de Ocupación según la VAWA

Usted puede ser desalojado y que se le retire la asistencia por incumplimientos graves o repetidos del contrato de alquiler que no estén relacionados con hechos de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso cometidos en contra de usted. Sin embargo, la PHA no puede someter a inquilinos que hayan sido víctimas de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso a una serie de normas más rigurosas de las que aplican para los inquilinos que no han sido víctimas de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso.

Las protecciones descritas en este aviso podrían no ser aplicables, y usted podría ser desalojado y que se ponga fin a su asistencia si la PHA puede demostrar que no hacerlo representaría un peligro físico real que:

1. Sucedería dentro de un plazo de tiempo inmediato, y
2. Podría resultar en la muerte o daño físico grave de otros inquilinos o de personas que trabajan en la propiedad.

Si la PHA puede demostrar lo anterior, la PHA solamente debería poner fin a su asistencia o procurar su desalojo si no hay otras acciones que se podrían tomar para reducir o eliminar la amenaza.

Otras Leyes

La VAWA no reemplaza a ninguna otra ley Federal, Estatal o local que disponga mayor protección para víctimas de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso. Usted podría tener derecho a otras protecciones de vivienda para víctimas de violencia doméstica, violencia de parejas, agresión sexual o acoso a través de otras leyes Federales, así como también a través de leyes Estatales y locales.

Incumplimiento de los Requerimientos de este Aviso

Puede reportar a su PHA por el incumplimiento de estos derechos y buscar mayor asistencia, si fuera necesario, al contactar o completar una denuncia ante **[insertar información de contacto de cualquier intermediario, si corresponde]** o **[insertar oficina local del HUD]**.

Por Información Adicional

Puede ver una copia de la norma VAWA final del HUD en: <https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/FR-2016-11-16/pdf/2016-25888.pdf>.

Asimismo, la PHA debe poner a disposición de usted una copia de lo que dispone la norma VAWA del HUD si usted desea consultarla.

Por preguntas acerca de la VAWA, contacte al Director Ejecutivo de la Autoridad de Vivienda de Somerville, Joseph Macaluso.

Por ayuda sobre relaciones abusivas, puede llamar a la Línea Nacional por Violencia Doméstica al 1-800-799-7233; las personas con deficiencias auditivas pueden comunicarse al 1-800-787-3224 (TTY). Los inquilinos que sean o hayan sido víctimas de acoso y que necesiten ayuda pueden visitar el Centro de Recursos por Acos del Centro Nacional para las Víctimas de Delitos en <https://www.victimsofcrime.org/our-programs/stalking-resource-center>.

organizaciones].

Adjunto: Formulario de Certificación del HUD-5382

Derechos y Recursos para Inquilinos y Expropietarios al Terminar un Arriendo

Según lo Exige la Ley de Notificación de Estabilidad de la Vivienda, Ordenanzas 2019-19 y 2022-06 de la Ciudad de Somerville



Ciudad de Somerville
Oficina de Estabilidad de la Vivienda



Le solicitamos que lea todo este material informativo.

Hay **2 secciones** de información:

- ▶ **Recursos para inquilinos**
- ▶ **Derechos de los inquilinos**

Con la finalidad de que comprenda sus derechos como inquilino o expropietario y que conozca los recursos disponibles si se enfrenta a un desalojo, la Ley de Notificación de Estabilidad de la Vivienda de Somerville (HSNA, por sus siglas en inglés), promulgada en 2019, requiere que su arrendador o el propietario que ejecuta la hipoteca le proporcione información cuando se termina su arriendo u ocupación. Las enmiendas a la HSNA en 2022 también requieren que los arrendadores proporcionen un aviso separado de derechos y recursos al comienzo de un nuevo arriendo.

Aunque la Ciudad no puede proporcionar asesoría legal, los residentes pueden acudir a la Oficina de Estabilidad de la Vivienda de Somerville (OHS, por sus siglas en inglés) para obtener información, asesoramiento y asistencia con respecto a sus preguntas o necesidades relacionadas con la vivienda.

Visite somervillema.gov/ohs, llámenos al 617-625-6600, extensión 2581, o envíe un formulario de referido en bit.ly/Referido_de_OHS para hablar con personal de la OHS. Los miembros del personal de la OHS hablan inglés, español, portugués e hindi, y usan intérpretes telefónicos para el resto de los idiomas. (Consulte los recursos para inquilinos para obtener más información).

Este es un aviso importante. Puede encontrar este aviso en español, portugués, criollo haitiano, nepalí y chino tradicional y simplificado en somervillema.gov/ohs. Si habla otro idioma, solicite que lo traduzcan.

Este es un aviso importante. Este aviso está disponible en los idiomas de español, portugués, criollo haitiano, nepalí, y chino tradicional y simplificado en somervillema.gov/ohs. Si habla otro idioma, por favor solicite que lo traduzcan.

Este é um aviso importante. Este aviso está disponível no somervillema.gov/ohs em espanhol, português, crioulo haitiano, nepali, e chinês simplificado e tradicional. Se você fala outra língua, por favor traduza.

Sa se yon avi enpòtan. Avi sa ap disponib an Espanyòl, Pòtigè, Kreyòl Ayisyen, Nepali, ak Chinwa Tradisyonèl ak Senplifye nan somervillema.gov/ohs. Si ou pale yon lòt lang, tanpri tradwi li.

यो महत्त्वपूर्ण सूचना हो। यो सूचना somervillema.gov/ohs मा स्पेनिश, पोर्चुगिज, हाईटियन क्रियोल, नेपाली, र परम्परागत तथा सरलीकृत चिनियाँ भाषामा उपलब्ध छ। यदि तपाँईं अर्को भाषा बोल्नुहुन्छ भने कृपया यसलाई अनुवाद गर्नुहोस्।

这是一则重要通知。此通知已翻译成西班牙语、葡萄牙语、海地克里奥尔语、尼泊尔语、繁体中文和简体中文，并可以在 somervillema.gov/ohs 找到。如果您说另一种语言，请自行翻译。

這是一則重要通知。此通知已翻譯成西班牙語、葡萄牙語、海地克里奧爾語、尼泊爾語、繁體中文和簡體中文，並可以在 somervillema.gov/ohs 找到。如果您說其他語言，請自行翻譯。

Recursos para Inquilinos

¿Está enfrentando un proceso de desalojo? Podemos ayudarlo. Todos los servicios son gratuitos. Si es residente de Somerville, podría ser elegible para recibir ayuda de las siguientes organizaciones, sin importar su estado migratorio. Se pueden aplicar límites de ingresos u otros criterios de elegibilidad.

Oficina de Estabilidad de la Vivienda de la Ciudad de Somerville

somervillema.gov/ohs

Para acceder a los servicios de la OHS, llame al 617-625-6600, extensión 2581, o envíe un formulario de referido en bit.ly/Referido_de_OHS.

Los miembros del personal de la OHS hablan inglés, español, portugués e hindi, y usan intérpretes telefónicos para el resto de los idiomas.

Los servicios incluyen:

- Asesoramiento e información sobre asuntos de vivienda
- Ayuda para resolver asuntos entre arrendadores e inquilinos, incluidos los desalojos
- Referidos para servicios legales
- Orientación para solicitar ayuda para el pago del arriendo
- Ayuda para solicitar una vivienda económica
- Difusión y educación para inquilinos



Servicios Legales

Si recibe una Notificación de Desocupación (el primer paso en un procedimiento de desalojo), una Orden de Comparecencia y Notificación de Demanda Judicial, un aviso de 48 horas o cualquier otro documento judicial relacionado con su vivienda, busque ayuda legal lo antes posible. Los inquilinos elegibles de bajos ingresos pueden encontrar servicios legales gratuitos en las organizaciones que se mencionan aquí, independientemente de su estado migratorio. Comuníquese con la OHS si necesita ayuda con esto.

- **Servicios Legales de Cambridge y Somerville**
Llame al 617-603-2700
- **De Novo Center for Justice and Healing**
Llame al 617-661-1010
- **Harvard Legal Aid Bureau** (no admite casos en el verano) Llame al 617-495-4408

Asistencia de Alquiler

¿Necesita ayuda para pagar su arriendo o los costos de mudanza e instalación? Las organizaciones mencionadas aquí ofrecen asistencia financiera, independientemente del estado migratorio. Se pueden aplicar límites de ingresos u otros criterios de elegibilidad.



Community Action Agency of Somerville (CAAS)

Presente su solicitud en caasomerville.org/hap-application o llame al 617-623-7370.



Somerville Homeless Coalition (SHC)

Presente su solicitud en somervillehomelesscoalition.org/rapid-response o llame al 617-623-6111.



Metro Housing Boston – RAFT

Presente su solicitud en metrohousingboston.org.

¿Necesita ayuda con su alquiler, pero no sabe por dónde empezar?

Llame a la OHS al 617-625-6600, extensión 2581; o envíe un formulario de referido en bit.ly/Referido_de_OHS.

Derechos de los Inquilinos



Solo un *TRIBUNAL* puede ordenarle que abandone su hogar. ¡Esto es lo más importante que hay que recordar!

- Si su arrendador o el propietario le dice que debe abandonar su hogar, o recibe una notificación indicándole que abandone su hogar, eso no significa que tenga que irse, ya sea que tenga un contrato de arriendo o no.
- Puede elegir hacerlo, **pero no tiene que mudarse** antes de la fecha de terminación que se indique en la Notificación de Desocupación. **No** recomendamos que simplemente abandone su hogar, especialmente si tiene un vale u otro subsidio.
- Hay un proceso judicial que debe seguirse para desalojarlo, y existe ayuda financiera y de otro tipo disponible para tratar de evitar el desalojo antes de ir a la corte.
- Si recibe un aviso de desalojo, **busque ayuda legal o comuníquese con la Oficina de Estabilidad de la Vivienda (OHS, por sus siglas en inglés) lo antes posible.** (Consulte los recursos para inquilinos más abajo.) Cada caso de desalojo es diferente, así que busque ayuda.
- Si usted puede demostrar al tribunal que ha solicitado asistencia de emergencia para el pago del alquiler y el único motivo para su desalojo es la falta de pago por dificultades financieras, **la ley estatal** lo protege para que no sea desalojado mientras se tramita su solicitud de asistencia para el pago del alquiler (Consulte dónde presentar su solicitud en los Recursos para Inquilinos o comuníquese con la OHS).

¿Dónde se puede obtener ayuda con el proceso de desalojo?

- Consulte los Recursos para Inquilinos para obtener una lista de organizaciones que pueden ayudar con el desalojo y problemas relacionados con este asunto.
- La OHS puede referir a los inquilinos a un abogado u otros recursos importantes de desalojo, como la asistencia de arriendo. Visite somervillema.gov/ohs, llámenos al 617-625-6600, extensión 2581; o envíe un formulario de referido en bit.ly/Referido_de_OHS para hablar con personal de la OHS. Los miembros del personal de la OHS hablan inglés, español, portugués e hindi, y usan intérpretes telefónicos para el resto de idiomas. Hay algunos límites de ingresos y otros requisitos de elegibilidad que se aplican para obtener representación legal.
- Consulte MassLegalHelp.org para obtener más información sobre el proceso de desalojo y para consultar el folleto “La respuesta” y otros formularios que deberá presentar.
- Si no puede obtener ayuda legal, en gbls.org/MADE encontrará ayuda para completar los formularios judiciales necesarios.
- Si desea que le ayuden personalmente a completar los formularios, comuníquese con el Centro de Servicios Judiciales de Boston. No aplican requisitos de ingresos o de otro tipo para acceder al servicio; sin embargo, los abogados del Centro no brindan representación legal. Actualmente, los servicios se brindan de manera presencial (en 24 New Chardon Street, 2.º piso, Boston) los martes y jueves (de 8:30 a. m. a 1:00 p. m. y de 2:00 p. m. a 4:30 p. m.) y de manera remota los lunes, miércoles y viernes de 9:00 a. m. a 12:00 m. (a través de Zoom en zoomgov.com/j/1615261140 o llamando al 686-828-7666 e ingresando a la ID de reunión 1615261140). Consulte mass.gov/guides/housing-court-resources para obtener información actualizada.

Derechos de los Inquilinos

¿Cuáles son los pasos en un desalojo y qué necesita hacer para estar preparado?

A continuación, se presentan los pasos habituales en un desalojo típico, pero cada caso de desalojo es diferente, por lo que le recomendamos buscar ayuda. (Consulte los Recursos para Inquilinos.)

1. Notificación de Desocupación

- En la mayoría de los casos, el arrendador o propietario le proporciona por escrito una Notificación de Desocupación de la vivienda. Puede ser entregada a mano, enviado por correo postal o enviada a través de un oficial público o policía.
- El tiempo de notificación variará según el tipo de arriendo y el motivo del desalojo. En la mayoría de los casos, la notificación será de 7, 14 o 30 días, o un período de arriendo.
- Si recibe una Notificación de Desocupación por falta de pago del arriendo, **tiene derecho a pagar el dinero adeudado en ciertos plazos y evitar un desalojo:**
 - ▶ Si usted es inquilino a voluntad (sin contrato de arriendo actual), tiene una oportunidad en un período de 12 meses de pagar todo el monto adeudado dentro de los **10 días** posteriores a la recepción de la Notificación de Desocupación.
 - ▶ Si tiene un contrato de arriendo, tiene más tiempo (hasta la **Fecha de Respuesta** establecida por la corte) para pagar el monto total del arriendo adeudado más los intereses y los costos judiciales (generalmente de \$250 a \$275).
 - Póngase en **contacto de inmediato** con las organizaciones mencionadas para obtener ayuda con el arriendo atrasado y asistencia legal. (Consulte los Recursos para Inquilinos)

2. Demanda Judicial

- Si no paga el arriendo adeudado o está siendo desalojado por otro motivo, y no se muda al final del período de Notificación de Desocupación o Notificación de No Renovación, su arrendador o el propietario pueden presentar una demanda de desalojo en el tribunal.
- Usted recibirá una Orden de Comparecencia y

Notificación de Demanda. Un oficial público o policía se la debe entregar en la mano O BIEN se la deben dejar en su departamento y enviarla por correo de primera clase.

- En Somerville, se puede presentar una demanda de desalojo en el Tribunal de Vivienda del Este o en el Tribunal de Distrito de Somerville. (El nombre del tribunal aparecerá en la esquina superior izquierda de la Demanda.).
- En la Orden de Comparecencia y Notificación de Demanda no figurará una fecha para el juicio. Para los casos presentados después del 4 de junio de 2023 en el Tribunal de Vivienda y después del 19 de junio de 2023 en el Tribunal de Distrito, la oficina del secretario notificará a su arrendador o al propietario la fecha y los detalles de la primera sesión en el tribunal. Su arrendador o el propietario hará que un oficial público o policía le entregue (o deje en su departamento y le envíe por correo postal) una notificación de la fecha de la primera reunión en el tribunal al menos 14 días antes de dicha fecha.
- La primera reunión en el tribunal recibe el nombre de “Conferencia del Especialista en Vivienda sobre el Estado del Caso” en el Tribunal de Vivienda y “Conferencia de Gestión del Caso” en el Tribunal de Distrito. **Lea atentamente todas las notificaciones judiciales que reciba.**
- Una vez que su arrendador o el propietario presenten la Demanda ante el tribunal, puede buscar en línea en **MassCourts.org** la programación de actos importantes y otra información sobre su caso. También puede inscribirse para recibir recordatorios por mensajes de texto sobre reuniones judiciales en **mass.gov/forms/civil-court-date-text-reminders**.
- Si aún no lo ha hecho, **comuníquese inmediatamente** con las organizaciones mencionadas para obtener ayuda con el arriendo atrasado y asistencia legal. (Consulte los Recursos para Inquilinos.)

Derechos de los Inquilinos

3. Derecho a Presentar una Respuesta y Otros Documentos

- Usted debe presentar ante el tribunal y dar a su arrendador (o al abogado del arrendador) una Respuesta al menos **3 días hábiles** antes de la primera reunión judicial (conferencia del especialista en vivienda sobre el estado del caso o conferencia de gestión del caso) a menos que el tribunal ordene lo contrario. **Lea atentamente todas las notificaciones judiciales que reciba.**
- **La Respuesta explica cualquier defensa o contrademanda** que tenga contra las reclamaciones de posesión de su arrendador, cualquier arriendo adeudado y cualquier violación de arriendo. Las contrademandas son reclamos que tiene contra su arrendador, como malas condiciones o mal manejo de un depósito de seguridad.
- Si no presenta la Respuesta a tiempo, puede pedir permiso al tribunal para responder después presentando una Moción para Permitir la Respuesta y las Contrademandas Después de la Fecha Límite.
- También tiene derecho a presentar y notificar Solicitudes de Descubrimiento (solicitudes de información de su arrendador sobre el caso) y una Demanda de Juicio con Jurado antes de la fecha límite para su Respuesta (generalmente 3 días hábiles antes de la primera reunión judicial).

Para obtener información acerca de estos formularios, consulte **MassLegalHelp.org** o **gbls.org/MADE**. Los inquilinos deben obtener ayuda legal lo antes posible para elaborar su respuesta y otros documentos. (Consulte los Recursos para Inquilinos.)

4. Derecho de Transferencia

- Usted tiene derecho a transferir los casos presentados en el Tribunal de Distrito de Somerville al Tribunal de Vivienda del Este.
- Debe hablar con un abogado sobre si le conviene transferir su caso de desalojo. Para obtener información sobre cómo transferir un caso, consulte **MassLegalHelp.org**.

5. Primera Reunión Judicial

- La primera reunión judicial es una Conferencia del Especialista en Vivienda sobre el Estado del Caso o una Conferencia de Gestión del Caso celebrada por Zoom, por teléfono o en persona.
- Si necesita un intérprete gratuito proporcionado por el tribunal, **comuníquese de inmediato con la oficina del secretario del tribunal.**
- **Si no se presenta a tiempo en la conferencia, usted será declarado “en incomparecencia”** (es decir, su arrendador o el propietario ganará automáticamente la posesión y cualquier arriendo que reclame como adeudado en la Demanda).
- En la conferencia, se pueden proporcionar referidos a organizaciones que brindan ayuda con el alquiler y mediación. En el Tribunal de Vivienda, puede haber un programa de Abogado por un Día que brinda ayuda limitada a los inquilinos y arrendadores que no tienen su propio abogado.
 - ▶ Si el único motivo para su desalojo es la falta de pago del alquiler por dificultades financieras y usted muestra pruebas de una solicitud en trámite de RAFT o una asistencia similar para el pago del alquiler, el tribunal debe detener el desalojo hasta que se tome la decisión en cuanto a la solicitud.
- Con la ayuda de un mediador/abogado o por su cuenta, las partes pueden firmar un Acuerdo Judicial para resolver el caso. **Debe estar seguro de entender y poder cumplir con los términos de cualquier Acuerdo, ya que será casi imposible deshacerlo.** Una vez más, trate de obtener asistencia legal antes de firmar.
- Si no se llega a un Acuerdo, el tribunal notificará a las partes la fecha y el propósito de la próxima reunión, que podría ser un juicio, y notificará a las partes los plazos. **Lea atentamente todas las notificaciones judiciales que reciba.**

Derechos de los Inquilinos

6. Juicio

- Si el asunto no se resuelve en la conferencia o de otra manera, habrá un juicio. Ambas partes deben asistir al juicio. Un juez (o jurado) tomará una decisión sobre los reclamos de su arrendador o el propietario (de posesión y cualquier arriendo) y sus defensas (y, si se plantean, contrademandas). En la mayoría de los casos, el juicio se llevará a cabo en persona. El juicio ante un juez generalmente será 14 días después de la conferencia, y un juicio con jurado será en una fecha muy posterior.
 - ▶ Si el único motivo para su desalojo es la falta de pago del alquiler por dificultades financieras y usted muestra pruebas de una solicitud en trámite de asistencia para el pago del alquiler, el tribunal debe posponer el juicio hasta que se tome la decisión en cuanto a la solicitud.
- Si no asiste al juicio a tiempo, será declarado “en incomparecencia” y perderá automáticamente el derecho a la posesión. Puede presentar una Moción para Anular la Incomparecencia y debe consultar de inmediato con un defensor sobre este proceso. (Consulte los Recursos para Inquilinos.)

7. Fallo

- La decisión sobre quién obtiene la posesión del departamento y cualquier dinero adeudado se puede llegar a través de un Acuerdo, o la puede tomar el juez o el jurado después del juicio, o el tribunal puede emitir un fallo automáticamente si cualquiera de las partes incumple (no comparece ante el tribunal).

8. Derecho a Apelar

- Si su arrendador o el propietario gana el derecho a la “posesión” del departamento, usted tiene **10 días para presentar una Notificación de Apelación** (si hubo un juicio) u otras mociones.

9. Desalojo Físico

- Si su arrendador o el propietario gana el derecho a la “posesión” del departamento y no hay apelación, el tribunal emitirá una Ejecución, que es el documento legal que permite al alguacil o sheriff desalojarlo físicamente.
- El alguacil o sheriff debe proporcionarle un aviso por escrito de al menos 48 horas de la fecha y hora en que sus pertenencias serán trasladadas a un almacén y se cambiarán las cerraduras, y debe informarle la ubicación y las tarifas de la unidad de almacenamiento.
- Si recibe un aviso de 48 horas, en algunos casos puede presentar una Moción para Suspender la Ejecución, pidiendo a la corte que posponga su desalojo físico. Tendrá que actuar muy rápidamente, y la decisión del juez dependerá de una serie de factores, que incluyen si el desalojo fue su culpa, si hubo un acuerdo y si puede pagar el arriendo. Para obtener más información, consulte **MassLegalHelp.org**. (Consulte los Recursos para inquilinos.)





HOJA INFORMATIVA

Para RESIDENTES ASISTIDOS POR EL HUD

Sección 8 basada en los proyectos

“DE QUÉ FORMA SE DETERMINA SU ALQUILER”

Oficina de Vivienda

****Junio de 2007****

Esta hoja informativa es una guía general para informar a propietarios y agentes de administración (Owner/Management Agents, OA) y a los residentes asistidos por el HUD acerca de las responsabilidades y los derechos sobre la divulgación y verificación de la información sobre el ingreso.

Por qué es importante determinar el ingreso y el alquiler en forma correcta

Estudios realizados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) indican que muchas familias residentes pagan alquileres incorrectos. Las causas principales de este problema son las siguientes:

- La presentación de informes que indican un ingreso menor al realmente percibido por parte de las familias residentes; y
- El hecho de que los OA no otorgan exclusiones y deducciones a las que las familias residentes tienen derecho.

Tanto los OA como los residentes son responsables de garantizar que se pague un alquiler correcto.

Responsabilidades de los OA:

- Obtener información precisa de los ingresos.

- Verificar el ingreso de los residentes.
- Garantizar que los residentes reciban las exclusiones y deducciones a las que tienen derecho.
- Calcular en forma precisa el alquiler del locatario.
- Proporcionar a los locatarios una copia del acuerdo de arrendamiento y de las determinaciones de los ingresos y el alquiler. Volver a calcular el alquiler cuando se informen cambios en el grupo familiar.
- Volver a calcular el alquiler cuando disminuyan los ingresos del residente.
- Volver a calcular el alquiler cuando los ingresos del residente aumenten \$200 por mes o más.
- Volver a calcular el alquiler cada 90 días cuando el residente reclame exención de alquiler mínimo por dificultades financieras.
- Proporcionar información sobre las políticas de los OA cuando se solicite.
- Notificar a los residentes sobre cualquier cambio en los requisitos o las prácticas para presentar información sobre los ingresos o determinar el alquiler.

Responsabilidades de los residentes:

- Proporcionar información precisa sobre el grupo familiar.
- Presentar información de todos los ingresos.
- Guardar copias de documentación, formularios y recibos que documenten ingresos y gastos.
- Informar cambios en el grupo familiar y en los ingresos que tengan lugar entre las recertificaciones anuales.
- Firmar formularios de consentimiento para la verificación de los ingresos.
- Cumplir con los requisitos del arrendamiento y con las normas del hogar.

Determinaciones de los ingresos

El ingreso bruto anticipado de una familia no solo determina la elegibilidad para recibir asistencia, sino que también determina el alquiler que la familia pagará y el subsidio requerido. El ingreso anticipado, sujeto a exclusiones y deducciones que la familia recibirá durante los próximos doce (12) meses, se usa para determinar el alquiler de la familia.

¿Qué es el ingreso anual?

Ingreso bruto – Exclusiones de ingresos = Ingreso anual

¿Qué es el ingreso ajustado?

Ingreso anual – Deducciones = Ingreso ajustado

Cómo se determina el alquiler del locatario

Fórmula de alquiler de la sección 8 basada en los proyectos:

El alquiler que una familia pagará es el más **alto** de los siguientes montos:

- 30% del ingreso mensual *ajustado* de la familia
 - 10% del ingreso mensual de la familia
 - Asistencia de alquiler o pago de asistencia social de una agencia para brindar asistencia a una familia en el pago de los costos de vivienda.
- O
- Alquiler mínimo de \$25.00

Ingresos y activos

Se solicita a los residentes asistidos por el HUD que presenten información al propietario o agente (OA) sobre todos los ingresos de todas las procedencias. Las exclusiones al ingreso y las deducciones son parte del proceso de alquiler del locatario.

Al determinar el monto del ingreso a partir de activos para incluirlo en el ingreso anual, se incluye el ingreso real derivado de los activos excepto cuando el valor en efectivo de todos los activos supera los \$5,000, en cuyo caso el monto incluido en el ingreso anual es el más alto del 2% del total de los activos o el ingreso real derivado de los activos.

Qué incluye el ingreso anual:

- Monto total (antes de las deducciones de nómina) de sueldos y salarios, pago de horas extra, comisiones, honorarios, propinas y bonificaciones y otras compensaciones por servicios personales.
- Ingreso neto por la administración de un negocio o una profesión.
- Intereses, dividendos y otros ingresos netos de cualquier tipo provenientes de bienes muebles o inmuebles (consulte Qué incluyen los activos/Qué no incluyen los activos, a continuación).
- Monto total de cantidades periódicas recibidas del Seguro social, anualidades, pólizas de seguro, fondos de jubilación, pensiones, beneficios por incapacidad o fallecimiento y otros tipos similares de ingresos periódicos, entre los que se incluye el monto total o los montos mensuales potenciales por el comienzo retardado de un monto periódico ******(excepto por los pagos periódicos diferidos del ingreso suplementario de seguridad y los beneficios del seguro social; consulte Exclusiones del ingreso anual, a continuación)******.

- Los pagos en lugar de las ganancias, como por ejemplo las compensaciones por desempleo e incapacidad, compensación del trabajador e indemnización por despido ******(excepto por los montos totales añadidos a los activos familiares; consulte Exclusiones del ingreso anual, a continuación)******.
- Asistencia social
- Las asignaciones periódicas y determinables, como por ejemplo la pensión alimenticia, los pagos por manutención de menores y los aportes regulares o las donaciones recibidas de organizaciones o personas que no residen en la vivienda.
- Todo pago regular, pago especial y asignaciones de un miembro de las Fuerzas Armadas (excepto por pagos especiales por exposición al fuego enemigo).
- ****Solo para los programas de la sección 8, cualquier tipo de asistencia financiera que supere los montos recibidos por matrícula y que un individuo recibe en virtud de la Ley de Educación Superior de 1965 (Higher Education Act of 1965), se considerará como el ingreso de ese individuo, excepto la asistencia financiera recibida por personas mayores de 23 años que tengan hijos dependientes o por los estudiantes que viven con sus padres, quienes a su vez reciben asistencia de la sección 8, en cuyo caso no se consideran ingresos anuales. Para los fines de este párrafo, “asistencia financiera” no incluye fondos de préstamos a los fines de determinar el ingreso.********

Qué incluyen los activos:

- Acciones, bonos, letras del Tesoro, certificados de depósito, cuentas del mercado monetario.
- Cuentas de jubilación individual y cuentas de jubilación para profesionales autónomos (cuentas tipo Keogh).
- Fondos de pensión y jubilación
- Efectivo guardado en cuentas de ahorro y cuentas corrientes, cajas de seguridad, viviendas, etc.
- Valor en efectivo de las pólizas de seguro de vida total disponibles para el individuo antes de su fallecimiento.
- Capital en propiedad de alquiler y en otras inversiones de capital.
- Propiedad personal mantenida como inversión.
- Ingresos de montos totales o ingresos únicos.
- Hipoteca o escritura de fideicomiso en poder de un solicitante.
- Activos de los que se dispone por menos de su valor justo de venta.

Qué incluyen los activos:

- Propiedad personal necesaria (ropa, muebles, automóviles, anillo de bodas, vehículos equipados especialmente para personas con incapacidades).
- Intereses en tierras indígenas en fideicomiso.
- Pólizas de seguro de vida a término.
- Capital en la unidad cooperativa en la que vive la familia.
- Los activos que forman parte de un negocio activo.
- Los activos que no son propiedad de hecho del solicitante o que están a nombre de un individuo excepto que:
 - los activos y todo ingreso que el individuo gane devenguen beneficios para otra persona que no es miembro del hogar; y
 - la otra persona sea responsable de impuestos sobre la renta incurridos por ingresos generados por los activos.
- Los activos no accesibles al solicitante y que no proporcionan ingresos al solicitante (Ejemplo: Una cónyuge maltratada es propietaria conjunta de una casa con su esposo. Debido a la situación interna, la esposa no recibe ningún ingreso del activo y no puede convertir el activo en efectivo).
- Activos de los que se dispone por menos de su valor justo de venta como resultado de:
 - Ejecución de una hipoteca
 - Quiebra
 - Divorcio o acuerdo de separación si el solicitante o residente recibe un pago importante no necesariamente en dólares.

Exclusiones del ingreso anual:

- Ingresos del empleo de niños (entre ellos, hijos adoptivos) menores de 18 años.
- Pago recibido por el cuidado de hijos adoptivos o adultos adoptivos (por lo general personas con incapacidades, que no están relacionadas con la familia del locatario y que no pueden vivir solas).
- Montos totales añadidos a los activos familiares, tales como herencias, pagos del seguro (entre ellos, pagos del seguro de salud y seguro contra accidentes y compensación del trabajador), plusvalías y pago de beneficios por daños personales o a la propiedad.
- Montos recibidos por la familia que son específicamente para cubrir el costo de gastos médicos de cualquier familiar, o en concepto de reembolso de dichos gastos.
- Ingresos de un asistente de servicios de salud que viva en el hogar.
- **Sujeto a la inclusión del ingreso para el programa de la sección 8 para estudiantes que estén matriculados en una institución de educación superior de acuerdo con la sección "Qué incluye el ingreso anual", que figura anteriormente,** el monto total de la asistencia financiera para un estudiante, ya sea que se pague directamente al estudiante o a la institución educativa.

- El pago especial a un familiar que preste servicio en las Fuerzas Armadas y esté expuesto al fuego enemigo.
- Montos recibidos por programas de capacitación financiados por el HUD.
- Montos recibidos por una persona con una incapacidad que, por un tiempo limitado, no son tenidos en cuenta para los fines de elegibilidad y beneficios del ingreso suplementario de seguridad (Supplemental Security Income) debido a que estos se reservan para su uso según un plan para lograr la autosuficiencia (Plan to Attain Self-Sufficiency, PASS).
- Montos recibidos por un participante en otros programas de asistencia pública especialmente diseñados para cubrir gastos incurridos en efectivo (equipo especial, ropa, transporte, cuidado de los niños, etc.), o en concepto de reembolso de dichos gastos y que se realizan solamente para permitir la participación en un programa específico.
- Estipendio por servicios prestados por los residentes (que no superen los \$200 mensuales).
- Ganancias y beneficios en aumento de cualquier familiar por su participación en programas de capacitación laboral estatales o locales calificativos y por la capacitación de un familiar como personal de administración de residentes.
- Ingresos esporádicos, no recurrentes o temporales (lo cual incluye donaciones).
- Pagos por reparaciones realizados por un gobierno extranjero de conformidad con demandas presentadas en virtud de las leyes de ese gobierno por personas que fueron perseguidas durante la época Nazi.
- Ganancias que superen los \$480 por cada estudiante de tiempo completo mayor de 18 años (con la exclusión del jefe de familia, jefe conjunto o cónyuge).
- Pagos de asistencia por adopción que superen los \$480 por hijo adoptado.
- Pagos periódicos diferidos de ingreso suplementario de seguridad y beneficios de seguro social que se reciben como un monto total o como montos mensuales potenciales.
- Montos recibidos por la familia en concepto de reembolsos o devoluciones, según la ley estatal o local, por impuestos a la propiedad pagados por la unidad de vivienda.
- Montos pagados por un organismo estatal a una familia con un familiar que sufra incapacidad evolutiva y que viva en el hogar, para aminorar el costo de los servicios y del equipo que permitan mantener en el hogar al familiar con incapacidad evolutiva.

Exclusiones federales:

- Valor de la asignación proporcionada a un hogar elegible en virtud de la Ley de Cupones para Alimentos de 1977 (Food Stamp Act of 1977).
- Pagos a voluntarios en virtud de la Ley de Servicio Voluntario Nacional de 1973 (Domestic Volunteer Services Act of 1973).
- Pagos recibidos en virtud de la Ley de Arbitraje de las Reclamaciones de los Indígenas de Alaska (Alaska Native Claims Settlement Act).
- Ingresos derivados de ciertas tierras submarginales de los EE. UU. conservadas en fideicomiso para ciertas Tribus Indígenas.
- Pagos o asignaciones realizados en virtud del Programa de Asistencia de Energía para Hogares de Bajos Ingresos (Low-Income Home Energy Assistance Program) del Departamento de Salud y Servicios Humanos.
- Pagos recibidos en virtud de programas financiados en su totalidad o en parte de acuerdo con la Ley de Cooperación para la Capacitación Laboral (Job Training Partnership Act).
- Ingreso derivado por la disposición de fondos de la Agrupación de Indígenas de Ottawa de Grand River (Grand River Band of Ottawa Indians).
- Los primeros \$2000 de acciones per capita recibidos de fondos de juicios otorgados por la Comisión de Reclamaciones Indígenas (Indian Claims Commission) o por el Tribunal de Reclamaciones de los EE. UU. (US Claims Court), los intereses de indígenas individuales en tierras restringidas o conservadas en fideicomiso, lo cual incluye los primeros \$2000 por año de ingreso recibidos por indígenas individuales provenientes de fondos derivados de los intereses de tales tierras restringidas o en fideicomiso.
- Pagos recibidos de programas financiados en virtud del Título V de la Ley de Estadounidenses de la Tercera Edad de 1985 (Older Americans Act of 1985).
- Pagos recibidos el 1 de enero de 1989 o con posterioridad, por parte del Fondo de Compensación Agente Naranja (Agent Orange Settlement Fund) o de cualquier otro fondo establecido de acuerdo con la resolución del litigio en autos caratulados *responsabilidad sobre el producto por parte del Agente*.
- Pagos recibidos según la Ley de Arbitraje de las Reclamaciones de los Indígenas de Maine de 1980 (Maine Indian Claims Settlement Act of 1980).
- El valor de cualquier cuidado de menores proporcionado o contratado (o cualquier monto recibido como pago por tal cuidado o reembolso por costos incurridos por tal cuidado) en virtud de la Ley de Subvención en Bloque para el Desarrollo y el Cuidado de los Niños de 1990 (Child Care and Development Block Grant Act of 1990).
- Pagos de reembolsos por el crédito del impuesto sobre la renta (Earned income tax credit, EITC) recibidos el 1 de enero de 1991 o con posterioridad.
- Pagos hechos por la Comisión de Reclamaciones Indígenas a las Tribus y Agrupaciones Confederadas de la Nación Indígena de Yakima o a la Tribu Apache de la Reserva Mescalero.
- Asignaciones, ganancias y pagos hechos a los participantes de AmeriCorps en virtud de la Ley de Servicio Nacional y Comunitario de 1990 (National and Community Service Act of 1990).
- Cualquier asignación pagada en virtud de las disposiciones del Título 38 del U.S.C., artículo 1805, a un niño que sufre de espina bífida y que es hijo de un veterano de Vietnam.
- Cualquier monto pagado como compensación a la víctima de un delito (en virtud de la Ley de Víctimas del Delito [Victims of Crime Act]) recibida por medio de la asistencia a víctimas de delitos (o el pago o reembolso del costo de dicha asistencia) según se determina en la Ley de Víctimas del Delito (Victims of Crime Act) por la perpetración de un delito contra el solicitante según la mencionada ley.
- Asignaciones, ganancias y pagos a individuos que participan en programas según la Ley de Inversión en la Fuerza Laboral de 1998 (Workforce Investment Act of 1998).
- Cualquier beneficio por incapacidad diferido del Departamento de Asuntos de Veteranos (Department of Veterans Affairs) que el locatario reciba como un monto total o como montos mensuales potenciales para cumplir con la Ley de Recuperación Económica y de Vivienda de 2008 (Housing and Economic Recovery Act of 2008, HERA).

Deducciones:

- \$480 por cada dependiente, lo cual incluye a estudiantes de tiempo completo o personas con una incapacidad.
- \$400 por cualquier familiar anciano o con una incapacidad.
- Gastos médicos no reembolsados de cualquier familiar anciano o con una incapacidad que sume en total más del 3% del ingreso anual.
- Gastos razonables no reembolsados en concepto de cuidados auxiliares sanitarios a domicilio para familiar(es) con una incapacidad que permitan a los demás familiar(es) trabajar por ese monto total de más del 3% del ingreso anual
- Si un familiar anciano tiene gastos médicos no reembolsados y gastos de asistencia por incapacidad, las erogaciones de ingresos de la familia del 3% solo se aplican una vez.
- Cualquier gasto razonable para el cuidado de niños menores de 13 años, que sea necesario para que un miembro de la familia pueda trabajar o continuar sus estudios.

Material de referencia

Legislación:

- Ley de Viviendas de Calidad y Responsabilidad en el Trabajo de 1998 (Quality Housing and Work Responsibility Act of 1998), ley pública 105-276, 112 Estatuto 2518, que modificó la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (United States Housing Act of 1937), del Título 42 del U.S.C., artículo 2437, y siguientes. (Quality Housing and Work Responsibility Act of 1998, Public Law 105-276, 112 Stat. 2518 which amended the United States Housing Act of 1937, 42 USC 2437, et seq.)

Reglamentaciones:

- Requisitos generales del programa del HUD; 24 CFR Parte 5. (General HUD Program Requirements; 24 CFR Part 5)

Manual:

- 4350.3, Requisitos de Ocupación de Programas de Vivienda Multifamiliares Subsidiados. (4350.3, Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs)

Notificaciones:

“Exclusiones Federales” Notificación 66 FR 4669, 20 de abril de 2001. (“Federally Mandated Exclusions” Notice 66 FR 4669, April 20, 2001)

Más información:

Para obtener más información acerca de los programas del HUD visite la página principal del HUD en Internet:
<http://www.hud.gov>.



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.

El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Housing and Urban Development*, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarle a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU.
Oficina de Vivienda Oficina de Programas de Viviendas Multifamiliares

PROYECTO DE MEJORA DE LA INTEGRIDAD DE LA VIVIENDA DE ALQUILER

La EIV y usted

VERIFICACIÓN DE INGRESOS EMPRESARIALES

Lo que USTED debe saber

si recibe o está solicitando

asistencia de alquiler a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE. UU.

¿Qué es el sistema de EIV?

La Verificación de Ingresos Empresariales (*Enterprise Income Verification*, EIV) es un sistema basado en Internet que contiene información sobre ingresos y empleos de las personas que participan en los programas de asistencia de alquiler del HUD. Esta información ayuda al HUD a garantizar que “las personas adecuadas gocen de los derechos adecuados”.

¿Qué información de ingresos se encuentra en la EIV y de dónde proviene?

La Administración de Seguro Social:

Beneficios del Seguro Social

Beneficios de Seguridad de Ingreso Suplementario

Beneficios de Seguro Social de Doble Derecho

El Directorio Nacional de Nuevas Contrataciones del Departamento de Salud y Servicios Humanos:

Jornales

Compensación por desempleo

Nuevas contrataciones (W-4)

¿Para qué se utiliza la información de la EIV?

El sistema de EIV proporciona información de ingresos y antecedentes laborales al propietario y/o administrador de la propiedad en la que vive. Esta información se usa para cumplir con el requisito del HUD que exige la realización de una verificación independiente de su empleo y/o ingresos al momento de la recertificación que lo habilitará para seguir recibiendo asistencia de alquiler. La obtención de la información a través del sistema de EIV es más exacta, rápida y barata para el propietario o administrador que si se comunicara directamente con su fuente de ingresos para realizar la verificación.

El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Housing and Urban Development*, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarle a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial.

Los propietarios y administradores de propiedades pueden usar el sistema de EIV para determinar:

- Si usted informó sobre sus ingresos correctamente.

También podrán determinar lo siguiente:

Si usted usó un número de seguro social falso.

Si usted no informó sobre los ingresos de su cónyuge o miembro del hogar, o si informó montos inferiores a los reales.

Si usted recibió asistencia de alquiler en otra propiedad.

¿Se necesita de mi consentimiento para obtener mi información de la EIV?

Sí. Cuando firma el formulario HUD-9887, Notificación y Consentimiento de Divulgación de Información, y el formulario HUD-9887-A, Consentimiento del Solicitante/Locatario de Divulgación de Información, usted brinda su consentimiento para que el HUD y el propietario o administrador de la propiedad obtengan información acerca de usted a fin de verificar su empleo y/o ingresos y determinar su elegibilidad para recibir asistencia de alquiler del HUD. Si no firma los formularios de consentimiento, se podrá denegar la asistencia o suspender los beneficios de asistencia de vivienda.

¿Quién tiene acceso a la información de la EIV?

Tienen acceso a su información de la EIV únicamente usted y las partes que figuren en el formulario de consentimiento HUD-9887 que usted debe firmar.

¿Cuáles son mis responsabilidades?

Como locatario de una propiedad asistida por el HUD, debe certificar que la información suministrada en una solicitud de asistencia de vivienda y en el formulario utilizado para certificar y recertificar su asistencia (formulario HUD-50059) sea correcta y fidedigna. Esto también se describe en el folleto *Responsabilidades y derechos de los locatarios* que el propietario o administrador de su propiedad debe entregarle todos los años.

Sanciones por proporcionar información falsa

Se considera fraude proporcionar información falsa. Las sanciones para aquellas personas que cometan fraude incluyen desalojo, devolución de la asistencia en exceso recibida, multas de hasta \$10.000, encarcelamiento por hasta 5 años, prohibición de la recepción de toda asistencia de alquiler futura y/o sanciones del gobierno estatal o federal.

Protéjase; cumpla con los requisitos del HUD

Cuando complete solicitudes y recertificaciones, debe incluir todas las fuentes de ingresos que reciban usted y todo miembro de su hogar. Algunas de las fuentes son las siguientes:

Ingresos de jornales
Pagos de asistencia social
Beneficios por desempleo
Beneficios del Seguro Social o Seguridad de Ingreso Suplementario
Beneficios de veteranos
Pensiones, jubilaciones, etc.
Ingresos de activos

El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Housing and Urban Development*, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarle a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaeciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial.

Fondos recibidos en nombre de un niño tales como:

- *Manutención*
- *Pagos de la Asistencia a Familias con Niños Dependientes*
- *Seguro social para niños, etc.*

Si tiene alguna pregunta acerca de si debe considerar como ingresos ciertos fondos recibidos, consulte con el propietario o administrador de su propiedad.

Cuando se produzcan cambios en la composición de su familia o en los ingresos del hogar, comuníquese de inmediato con el propietario o administrador de su propiedad para determinar si este cambio afectará su asistencia de alquiler.

El propietario o administrador de su propiedad debe entregarle una copia de la hoja informativa "Cómo se determina el alquiler" que incluye un listado de los puntos que se incluyen o excluyen de sus ingresos.

¿Qué sucede si no estoy de acuerdo con la información de la EIV?

Si no está de acuerdo con la información sobre ingresos y/o empleos de la EIV, debe comunicárselo al propietario o administrador de su propiedad. El propietario o administrador de su propiedad se comunicará con la fuente de ingresos directamente para obtener una verificación del ingreso y/o empleo con el que no está de acuerdo. Una vez que el propietario o administrador de su propiedad reciba la información de su fuente de ingresos, se le informarán por escrito los resultados.

¿Qué sucede si no informé sobre los ingresos anteriormente y ahora están saliendo en los informes de la EIV?

Si el informe de la EIV divulga ingresos de un periodo anterior acerca del cual usted no informó, tiene dos opciones: 1) puede estar de acuerdo con el informe de la EIV si este es correcto, o 2) puede argumentar en contra del informe si considera que es incorrecto. El propietario o administrador de la propiedad llevará a cabo una verificación mediante un tercero por escrito con la fuente de ingresos suministrada. Si la fuente confirma que los ingresos son correctos, deberá pagar toda asistencia en exceso recibida de hasta cinco (5) años retroactivos y puede estar sujeto a sanciones si se determina que intentó deliberadamente de ocultar sus ingresos.

¿Qué sucede si mi información de la EIV no es correcta?

La EIV puede revelar casos de posibles robos de identidad; alguien más podría estar usando su número de seguro social. Si esto se descubre, debe notificarlo a la Administración de Seguro Social llamando de forma gratuita al 1-800-772-1213. Si desea obtener más información acerca del robo de identidad, puede acceder al sitio web de la Administración de Seguro Social en: <http://www.ssa.gov/pubs/10064.html>.

El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Housing and Urban Development*, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarle a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial.

¿Con quién debo comunicarme si no se están calculando correctamente mis ingresos o asistencia de alquiler?

Primero, comuníquese con el propietario o administrador de su propiedad para solicitar una explicación.

Si necesita asistencia adicional, puede comunicarse con el administrador del contrato de la propiedad en la que está viviendo y, si no está satisfecho con la resolución, puede comunicarse con el HUD. Si necesita ayuda para localizar la oficina del HUD más cercana, la cual también puede proporcionarle información de contacto del administrador del contrato, llame a la Oficina Central de Viviendas Multifamiliares al: 1-800-685-8470.

¿Dónde puedo obtener más información acerca de la EIV y del proceso de verificación de ingresos?

El propietario o administrador de su propiedad pueden brindarle información adicional acerca de la EIV y del proceso de verificación de ingresos. Además pueden referirlo al administrador del contrato correspondiente o a la oficina del HUD local para obtener más información.

Si tiene acceso a un equipo de PC, puede leer más acerca de la EIV y del proceso de verificación de ingresos en el sitio web de la EIV multifamiliar del HUD en: www.hud.gov/offices/hsg/mfh/rhiip/eiv/eivhome.cfm.