







# Caja de Herramientas para las Hipotecas Federales que Han Vencido

Una Guía de Paso a Paso para los Defensores











### TABLA DE CONTENIDOS

DESCRIPCIONES SOBRE LAS ORGANIZACIONES ————————————————————————————————————	<u> </u>
INTRODUCCION —	<u></u>
UNA GUIA DE PASO A PASO	
A. Identifique a Los Inquilinos a Riesgo ————————————————————————————————————	<u>8</u>
B. Determine la Elegibilidad para Asistencia para Proteger a los Inquilinos —————	<u></u>
C. Investigue Quien es Dueño del Edificio	
D. Conozca a los Inquilinos ————————————————————————————————————	
E. Involucre a las Posibles Partes Interesadas ——————————————————————————————————	<u>——— 19</u>
F. Convenza al Dueño a que Aplique para la Asistencia ————————————————————————————————————	
G. Asista al Dueño con la Aplicación ————————————————————————————————————	<u> 23</u>
H. Trabajar con HUD para Acelerar la Revisión ————————————————————————————————————	<u>25</u>
I. Trabajar con el PHA Durante el Proceso de Certificación y de Inspección —————	<u> 27</u>
J. Apoye a los Inquilinos Durante Todo el Proceso de la Aplicación ————————————————————————————————————	<u> 29</u>
K. Estrategias con los Medios de Comunicación ————————————————————————————————————	<u> 30</u>
APENDICES	
A. Lista de Propiedades con Hipotecas que Vencerán o que han Vencido —————	<u> 31</u>
B. Notificación de HUD ———————————————————————————————————	<u> 32</u>
C. Carta de Parte de los Inquilinos	
D. Adenda de California ————————————————————————————————————	<u> 35</u>
E. Estudio de Casos	
- Miracle Terrace ————————————————————————————————————	<u> 38</u>
- Riverwalk Apartments —	<u>40</u>

### **RECONOCIMIENTO**

Asian Americans Advancing Justice - Los Angeles está agradecido por el apoyo generoso de Skadden Fellowship Foundation y de Flom Incubator Grant, sin el cual este recurso no podría ser posible.

Nosotros también queremos reconocer a Michelle Kim, Yvonne Lopez, Lourdes Pena, Richard Walker, Kay Park and Joyce Rho quienes dieron generosamente de su tiempo para traducir y revisar esta caja de herramientas al idioma español y coreano. También estamos agradecidos a Daniel Felix, 2013-2104 Columbia Law Fellow en National Housing Law Project, quien contribuyó a la investigación y a la redacción; Daniel Ichinose, el Director del Proyecto del Demographic Research Project en Asian Americans Advancing Justice - LA quien creó algunos de los gráficos; y Beryl Tung y Randy Bunnao, empleados en Asian Americans Advancing Justice - LA quienes proveyeron algunas de las fotos en esta caja de herramientas.

Finalmente, le debemos una deuda especial de gratitud a Shelley Siying Wang, quien diseño esta caja de herramientas gratuitamente.

### **DESCRIPCIONES SOBRE LAS ORGANIZACIONES**



### **Asian Americans Advancing Justice - Los Angeles**

Fundado en 1983 como el Asian Pacific American Legal Center, Asian Americans Advancing Justice - Los Angeles (Advancing Justice - LA) es la organización nacional más grande para los derechos legales y civiles de los Americanos Asiáticos y para los Nativos de Hawái y las Islas Pacificas (NHPI). A través de servicios directos, litigación de impacto, defensoría política, desarrollo de liderazgo, y el crear capacidad, Advancing Justice - LA se enfoca en los miembros más vulnerables de las comunidades Americana Asiática y NHPI mientras también construye una voz fuerte para los derechos civiles y la justicia social.

Advancing Justice - LA está basado en el centro de Los Angeles, con oficinas satélites en Orange County, Sacramento, y el San Gabriel Valley. Nuestros afiliados incluyen a Asian Americans Advancing Justice - AAJC (Washington DC), Asian Americans Advancing Justice - Asian Law Caucus (San Francisco), Asian Americans Advancing Justice - Chicago.

www.advancingjustice-la.org



#### The Public Law Center

Public Law Center (PLC), la firma legal pro bono pública de Orange County, está comprometida a proveer acceso a la justicia para residentes vulnerables y de bajos ingresos. Ahora en su año 33 de servicio, los 35 empleados de PLC trabajan con más de 1,500 abogados, asistentes legales, estudiantes de leyes y otros voluntarios de Orange County anualmente para proveer servicios legales civiles gratuitos, incluyendo: asesoramiento, representación individual, educación para la comunidad, litigación estratégica y defensoría para desafiar las injusticias sociales.

www.publiclawcenter.org

### ORGANIZATIONAL DESCRIPTIONS



#### **Public Counsel**

Public Counsel es la firma legal para el interés público de las Asociaciones Legales del Condado de Los Angeles y de Beverly Hills, y el afiliado del Sur de California del Lawyers' Committee for Civil Rights Under Law. Establecido en 1970, Public Counsel se dedica a avanzar la equidad en la justicia bajo la ley al dar servicios legales y sociales gratuitos a niños, adultos y familias indigentes e insuficientemente representadas; asegurando que otras organizaciones de la comunidad sirviendo a esta población tengan apoyo legal; y movilizando los recursos de pro bono público de los abogados, los estudiantes de leyes, y otros profesionales. Los empleados de Public Counsel, con más de 70 abogados y 50 empleados de apoyo—acompañados con más de 5,000 abogados, estudiantes de leyes y profesionales legales voluntarios—asisten a mas de 30,000 niños, jóvenes, familias y organizaciones comunitarias cada año. Como oportunidades a viviendas económicas continúa siendo de gran importancia para la base de clientes de Public Counsel, el Proyecto de Desarrollo Comunitario de Public Counsel mantiene un enfoque específico para preservar y expandir las oportunidades para viviendas económicas.

#### www.publiccounsel.org



**National Housing Law Project** 

National Housing Law Project, basado en San Francisco, ha servido como el experto nacional sobre las leyes relacionadas a viviendas económicas desde 1968. La misión de NHLP es de ayudar a las millones de personas con ingresos extremadamente bajos en nuestro país a realizar su derecho básico humano a viviendas decentes y económicas, y a usar el poder de la ley para confrontar las injusticias y las prácticas discriminatorias que han tradicionalmente creado barreras para obtener justicia de viviendas para personas de color, inmigrantes, familias viviendo en pobreza, sobrevivientes de violencia doméstica, y para otros grupos marginalizados.

#### www.nhlp.org

## INTRODUCCIÓN

Yong Woom Wang, un panadero retirado de 74 años que vive en Anaheim, California, colecta un cheque del seguro social de \$870 al mes. El es uno de casi 1.2 millones de inquilinos viviendo en hogares con ingresos extremadamente bajos (ELI) en California que ganan el 30 por ciento o menos del ingreso medio en su área metropolitana.¹ Solamente dos de cada diez hogares ELI en California encuentran viviendas económicas y disponibles, y el déficit es aun más severo en muchas áreas, incluyendo a los condados de Los Angeles, Orange, San Diego, y San Bernandino.² Por ocho años, el Sr. Wang era uno de los pocos inquilinos afortunados ELI que pudo asegurar un hogar económico en Miracle Terrace, un edificio con apartamentos para personas ancianas en Anaheim que mantuvo los alquileres a un precio razonable por medio de un programa de hipotecas subsidiadas por el gobierno federal. Miracle Terrace era uno de los varios proyectos de viviendas económicas construidos en los 1960s y 1970s a través de préstamos subsidiados por el gobierno para estimular el desarrollo de viviendas económicas. Estos préstamos contienen limitaciones de uso y limitan los alquileres a niveles económicos.

En las últimas décadas, el suministro de viviendas económicas creadas por estas hipotecas subsidiadas ha disminuido porque los dueños de estas viviendas han pre-pagado sus hipotecas para aprovecharse de los alquileres altos o porque las hipotecas han madurado. Aunque el Congreso ha creado un derecho de asistencia para aquellos inquilinos viviendo en propiedades que han sido pre-pagadas, no existe una protección igual y automática para aquellos inquilinos viviendo en propiedades donde las hipotecas subsidiadas han madurado. Entonces, estos inquilinos se han convertido extremadamente vulnerables a perder su vivienda y al ser desplazados si el dueño decide aumentar el alquiler después del periodo de maduración. Esto le pasó al Sr. Wang. El año pasado la hipoteca en su edificio maduró, las

restricciones de uso para viviendas económicas se venció, y un nuevo dueño del edificio le aumentó el alquiler al Sr. Wang de \$350 al mes a casi \$600 al mes. Forzado a pagar casi el 70 por ciento de su ingreso fijo para su alquiler, el Sr. Wang tuvo que parar de manejar porque no podía pagar por su gasolina, tuvo que comprar menos medicina necesaria para su diabetes, y tuvo que limitar su presupuesto de comida a \$50 al mes. No pudo encontrar otra alternativa a donde vivir porque la lista de espera para Sección 8 en Anaheim estaba cerrada y los otros apartamentos cobraban más de lo que él estaba pagando actualmente.



Por suerte, con la ayuda de los defensores legales, el Sr. Wang y casi otras 200 personas de la tercera edad, inquilinos ELI de Miracle Terrace pudieron quedarse después de convencer al nuevo dueño que aplicara para un programa de HUD llamado "Tenant-Protection Vouchers for Certain At-Risk Households in Low-Vacancy Areas" ("vales para hipotecas subsidiadas por HUD vencidas"). En el 2014, **el Congreso** 

http://www.chpc.net/dnld/CHPCHousingNeedReport020814FINAL.pdf (p. 3)

² Id.

## INTRODUCCIÓN

apartó \$5 millones para asistir a los inquilinos que se encontraron con aumentos de alquiler a resultado de que un préstamo subsidiado por HUD maduró.<sup>3</sup> La asistencia puede ser provista en forma de un vale realzado o en forma de un vale basado en un edificio (vales otorgados a ciertos complejos de apartamentos). Sin embargo, el Sr. Wang y otros inquilinos ELI de la tercera edad de Miracle Terrace descubrieron que la aplicación estaba llena de dificultades.

A diferencia de los vales que están disponibles como derecho a los inquilinos que están viviendo en propiedades expuestas a un pre-pago, el dueño debe aplicar por los vales para hipotecas subsidiadas por HUD vencidas, lo cual le da a los dueños- que no siempre tienen el mejor interés del inquilino en mente- una cantidad de poder desproporcionado. Por ejemplo, el dueño de Miracle Terrace requirió que el Sr. Wang y otros inquilinos pagaran alquileres extremadamente caros durante el proceso de aplicación, y no había nada que los inquilinos o los defensores pudieron hacer por miedo de perder la cooperación del dueño durante el proceso. Otro problema con los vales para hipotecas subsidiadas por HUD vencidas son las demoras en el proceso. Los vales pueden tomar más de un año para procesar, lo cual les pone una carga severa a los inquilinos que deben pagar aumentos de alguiler. El Sr. Wang y muchos de los otros inquilinos de Miracle Terrace no podrían haber sostenido la carga extrema que cargaron mientras se procesaba los vales para hipotecas subsidiadas por HUD vencidas si hubiera tomado un año. Afortunadamente, la representación por los grupos legales locales, las oficinas del congreso, y los contactos de HUD ayudó acelerar el proceso a solo cuatro meses y medio. Aun así, muchos inquilinos solamente pudieron permanecer en su vivienda con ayuda alimentaria de emergencia, con asistencia para pagos de alquiler urgentes, y con severos recortes de necesidades como medicamentos. Al fin, 124 vales basados en el edificio fueron asegurados por medio del programa para Miracle Terrace, preservando los alquileres económicos del edificio y ayudando al Sr. Wang y a otras 200 personas de la tercera edad a permanecer en sus hogares.

Miracle Terrace no es una propiedad con una situación única. Miles de unidades en propiedades similares están enfrentando madurez hipotecaria o el vencimiento de restricciones de uso o de asistencia. En el año fiscal del 2014-16, hemos identificado un total de 27,955 unidades sin asistencia en 365 propiedades en 46 estados. Los inquilinos sin asistencia en estas propiedades enfrentan un riesgo serio de sufrir aumentos de alquiler, de ser desplazados y de perder sus viviendas. Considerando los desafíos con el proceso de aplicación, es importante involucrarnos antes de que las hipotecas maduren. Como he descrito en más detalle abajo, los inquilinos reciben notificación de madurez hipotecaria al menos un año por adelantado. La mejor solución es promover el pre-pago si es posible, para que los inquilinos tengan el derecho a obtener asistencia con sus pagos de alquiler. Si eso no es posible, es ideal arreglar un modo para que los vales para hipotecas subsidiadas por HUD vencidas se procesen alrededor del tiempo que la hipoteca madure para que el periodo cuando los inquilinos están al riesgo más alto de ser desplazados sea limitado.

https://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=14-07hsgn.pdf

## INTRODUCCIÓN

Este recurso es una guía para navegar el proceso de los vales para hipotecas subsidiadas por HUD vencidas para proteger a los inquilinos ELI y para preservar preciosos recursos para viviendas económicas.



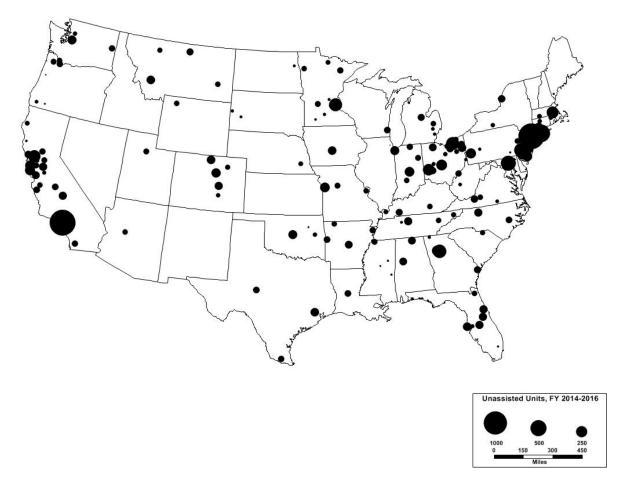
A. Identifique a Los Inquilinos a Riesgo

#### 1. Como Investigar si los edificios en tu comunidad están madurando.

El identificar propiedades que están potencialmente afectadas no es complicado. Mucha de la información básica que se necesita ya está colectada en una lista de propiedades que están madurando, listados en el Apéndice A.

#### Juntando la Información

Esta lista fue recopilada utilizando y filtrando información por medio del National Housing Preservation Database.<sup>4</sup> Los edificios nombrados son parte de uno de los siguientes tres tipos: HUD Sección 221(d) (3) "Below-Market-Interest Rate," Sección 236, o programas de Sección 202. Todas las propiedades nombradas tienen hipotecas que están subsidiadas por el gobierno federal y que se vencen entre el 1 de Octubre del 2012, y el 30 de Septiembre del 2016. Las fechas de madurez precisas para cada propiedad pueden ser encontradas bajo Fecha de Madurez del Préstamo, en el Apéndice A. Como mucha información del gobierno, hay muchas imperfecciones, y esta lista solamente es un comienzo para poder determinar la necesidad real para asistencia y la posible elegibilidad de las propiedades y los inquilinos bajo las leyes y reglas de HUD. Para identificar propiedades en un área específica, puede clasificar la información por ciudad, estado, o código postal.



<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> La base de datos fue creado por Public and Affordable Housing Research Corporation y por National Low Income Housing Coalition. Vea National Housing Preservation Database, http://www.preservationdatabase.org/

### A. Identifique a Los Inquilinos a Riesgo

#### Unidades sin Asistencia

Para determinar el número de unidades sin asistencia en una propiedad, el número total de unidades bajo contrato con Sección 8 se restó del número total de unidades en la propiedad. (Los inquilinos asistidos bajo un contrato entre el edificio y Sección 8 no están afectados directamente por el vencimiento de la hipoteca – ellos retienen la asistencia hasta que haya un cese valido de ese contrato, y para ese tiempo casi siempre califican para obtener vales "realzados" especiales de protección al inquilino.) Saber el número de unidades sin asistencia ayudará a los defensores a estimar el número de inquilinos que podrían ser afectados en una propiedad que puede calificar para protecciones para el inquilino.

#### Fórmula para Unidades sin Asistencia

[Número total de unidades en el edificio – Número total de unidades con contrato de Sección 8]

Complejo	Número Total de Unidades en el Edificio	•				
Propiedad A	150	100	50			
Propiedad B	200	189	11			

#### 2. ¿Presenta una amenaza la fecha de madurez?

Una vez que tenga la información básica sobre las propiedades potencialmente afectadas en su área, usted puede comenzar a determinar el alcance del problema y como usted puede hacer una contribución útil. Usted necesitará familiarizarse con las circunstancias específicas de cada propiedad potencialmente amenazada, porque no todas las propiedades realmente involucrarán aumentos del alquiler al inquilino o desplazo. Usualmente, hay dos factores que determinan si la madurez amenazará a los inquilinos actuales: (1) ¿los alquileres pueden aumentar considerablemente? (2) ¿el dueño aumentará el alquiler?

Puede comenzar tomando los siguientes pasos:

- (1) Revise la lista de propiedades para ver si reconoce alguna de ellas;
  - Compare cualquier información que usted tenga para determinar si se justifica una investigación más a fondo sobre la posible necesidad de protecciones para el inquilino;
- (2) Contacte a cualquier inquilino en la propiedad u organizaciones de la comunidad en el área, al dueño, y a la oficina local de HUD para explorar la posible necesidad de protecciones para el inquilino en un edificio particular.
  - Investigue si el dueño ha aumentado los alquileres (y si las restricciones ya se han vencido) o si hay planes para hacerlo pronto (por ejemplo, ¿se ha circulado una notificación sobre el aumento de alquiler?). Platique con el dueño o el manejador sobre sus planes, o pregúntele al manejador del edificio en HUD si sabe algo sobre lo que se está planeando. Algunos dueños sin fines de lucro quizás no han planeado aumentar los alquileres, aunque el mercado lo sustentará. Sin embargo, si la entidad con el control primario es una organización sin fin de lucro, con un solo

### A. Identifique a Los Inquilinos a Riesgo

bien, esto puede señalar que la propiedad esta a riesgo de convertir los alquileres económicos a precio de mercado. Si la propiedad ocupa reparos, esta sería una buena oportunidad para asegurar que el dueño sepa que recursos (en forma de vales o vales especiales basados en el edificio) puedan estar disponibles para proteger al inquilino. Estos recursos, al permitir que el dueño aumente los alquileres a un precio más cercano al los alquileres valorados a precio de mercado, podrían generar más ingresos para facilitar reparos en el edificio. Un contrato de vales basado o anclado en el edificio podría ayudarle al dueño a obtener un préstamo para hacer estos reparos.

- (3) Investigue si las condiciones del mercado en la comunidad podrían apoyar un aumento de alquiler para los inquilinos sin asistencia cuando se venzan las restricciones; varias piezas de información pueden ayudarle:
  - ¿Cuáles son los alquileres restringidos actuales? Les puede preguntar a los inquilinos o a HUD, o puede llenar una solicitud de FOIA (Freedom of Information Act) si HUD resiste a darle información sobre la lista de alquileres. Antes de hacer eso, note que, para las propiedades que tienen algunas unidades bajo contrato con Sección 8, la base de datos contiene una línea que dice -- "S8\_1\_Rent To FMR," y que contiene un índice que compara el alquiler actual que el dueño cobra (que debería ser igual para las unidades sin asistencia) y el alquiler a precio de mercado (FMR) publicado por Sección 8 para esa área, lo cual es utilizado para establecer los pagos estándares locales para el programa de Vales. Como usted puede determinar el FMR de Sección 8 para el área consultando la información por medio de los datos en el sitio web de HUD, usted puede determinar el alquiler actual bajo el contrato al multiplicar el FMR por la cifra decimal en esa línea.
  - ¿Cuál es el alquiler a precio de mercado para la propiedad? Puede estimar al ver la información publicada bajo el FMR de Sección 8 para esa área (que quizás no refleje precisamente el alquiler a precio de mercado sin ninguna restricción para esa propiedad), o puede estimar al preguntarle a la autoridad de vivienda pública (PHA) que monto de alquiler aprobarían como un alquiler razonable para la unidad si fuese alquilada a una persona con Vale (el PHA debe determinar esto para cada unidad con vale en su programa, y por lo tanto muchos PHAs han creado una base de datos).

Típicamente, las propiedades que enseñan un índice menor al 100% (el alquiler actual sobre el alquiler proyectado) son especialmente susceptibles a aumentos de alquiler después de que se venzan las restricciones.

- (4) Determine si el dueño de la propiedad es elegible para pre-pagar la hipoteca antes de que se venza sin aprobación de HUD. Este tipo de prepago puede provocar vales realzados para todos los inquilinos sin asistencia y por lo tanto provee a los inquilinos con protección más fácilmente y sin utilizar cualquier reserva disponible para los vencimientos hipotecarios:
  - Determine si la propiedad es una "vivienda de bajos recursos elegible" bajo la Ley de Conservación de Viviendas de Bajos Ingresos y Propiedad de Viviendas Residenciales (LIHPRHA);<sup>5</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> 24 C.F.R. §248.101.

### A. Identifique a Los Inquilinos a Riesgo

- Confirme que el prepago sería lo más beneficioso para el inquilino;
- Si se determina que el prepago es beneficioso, anime al dueño a que persiga el prepago inmediatamente con HUD para asegurar los vales realzado.

Note que aunque la fecha de vencimiento de la hipoteca sea en los siguientes 150 días y el dueño no podría proveer la notificación mínima requerida por la ley, la ley de notificación mantiene una excepción para ciertos edificios donde los dueños aceptan operar bajo los mismos términos y condiciones hasta la fecha cuando la hipoteca madure.<sup>6</sup> Por lo tanto, un simple acuerdo de uso extendiendo los términos del acuerdo regulatorio hasta que la hipoteca madure puede permitir un prepago y proveer elegibilidad para los vales realzados sin dar notificación de 150 días.

#### 3. Notificaciones de restricciones que van a vencer

HUD ha apoyado, pero no ha requerido, que los dueños les provean por lo menos con nueve meses de aviso anticipado a los inquilinos y a HUD cuando una hipoteca bajo Sección 236<sup>7</sup> va a madurar/vencer. Sin embargo, las leyes del estado pueden dar protecciones adicionales. Por ejemplo, bajo las leyes de California,<sup>8</sup> los dueños de propiedades donde las restricciones de uso van a vencer deben proveer ambas notificaciones de 12 meses y de 6 meses a los inquilinos, al PHA, y al gobierno local, cuando el vencimiento de las restricciones aumentará los alquileres o cambiará el tipo de subsidio. Por lo tanto, si cualquiera de estas partes recibe notificación, esto sugiere una pista importante sobre el plan del dueño, incluyendo los niveles de alquileres actuales y los niveles de alquiler proyectados para el futuro. Solamente porque el dueño no ha dado la notificación requisita no quiere decir que el vencimiento no sucederá o que el dueño no planea aumentar los alquileres. Para un discurso completo sobre las leyes de notificación, por favor lea el Apéndice D.

#### 4. Requisitos Estatales Sobre Las Notificaciones de Aumentos de Alquiler

Las leyes estatales pueden proveer requisitos adicionales. Por ejemplo, bajo la ley de California,<sup>9</sup> antes de que un aumento de alquiler sea efectivo, un propietario debe darle por lo menos 60 días de notificación a sus inquilinos sobre cualquier aumento de alquiler que sea más del 10 por ciento del alquiler cobrado bajo el contrato de alquiler. Tal notificación será dada probablemente bastante tarde en el proceso de conversión, de modo que, si la aplicación para protección al inquilino no está completamente en proceso, hay probabilidad de que haya un intervalo significante antes de que un tal aumento de alquiler legal se pueda compensar con los vales realzados. La falla de un dueño de servir la notificación requisita de 60 días debería establecer una justificación para prevenir el aumento de alquiler.

Es importante tomar en cuenta que a pesar de que si una notificación sea o no obligatoria bajo la ley federal o estatal, si una notificación es proveída, tiene que cumplir con las leyes de derechos civiles. Esto es particularmente importante cuando la habilidad de los inquilinos de hablar el inglés es limitado y cuando las notificaciones no son traducidas. Para un discurso sobre los problemas de acceso de idiomas, por favor lea el <u>Apéndice D</u> – Adenda California, Sección I.C.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Pub. L. No. 105-276, Admin. Prov'ns, §219, 112 Stat. 2487-88 (1998).

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Carta de Margaret Salazar, HUD Assoc. Dep. Ass't Sec'y, OAHP, a propietarios de propiedad con hipotecas de Sección 236 (el 6 de enero 2014).

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Cal. Gov't Code §65863.10.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> CA Civ. Code § 827.

### B. Determine la Elegibilidad para Asistencia para Proteger a los Inquilinos

En el 2015, el Congreso proveyó hasta \$7 millones para inquilinos en tres tipos de viviendas asistidas por HUD, incluyendo a los inquilinos viviendo en propiedades con: (1) hipotecas que están madurando y que están aseguradas por HUD, hipotecas retenidas por HUD o hipotecas de Sección 202 que requieren permiso de HUD para pre-pagar; (2) contratos de asistencia para el alguiler que están a punto de vencer y en el cual los inquilinos no sean elegibles para protecciones para el inquilino bajo las leyes actuales; o (3) vencimientos de restricciones para alquileres económicos que acompañan a una hipoteca de HUD o a un programa de preservación.¹ La propiedad debe estar localizada en un área que HUD haya determinado que es de "vacancia baja."<sup>2</sup> La dirección del HUD FY 2015 requiere que el vencimiento o la madurez haya ocurrido antes del 30 de Septiembre del 2015. El texto completo de la notificación más reciente de HUD se provee bajo el Apéndice B.

#### 1. ¿Cuales Inquilinos son Elegibles?

Para ser elegible para los vales para "las hipotecas subsidiadas por HUD vencidas," los inquilinos deben: (1) estar en una residencia al tiempo de vencimiento o madurez; (2) ser de bajos recursos; y (3) sufrir una carga por el alquiler de más del 30% del ingreso ajustado luego del vencimiento. HUD procesará aplicaciones continuamente hasta que los fondos se hayan acabado.3

Ciertos criterios deben ser satisfechos para que los inquilinos reciban protecciones:

- Los dueños deben aplicar para estas protecciones; Los inquilinos o el PHA no pueden aplicar por su propia cuenta;
- Las unidades deben pasar la inspección del PHA y el dueño debe firmar un contrato de subsidio; y
- Es necesario que el inquilino pase cualquier investigación de antecedentes conducida por el PHA para el programa de vale.

El desafío más grande será convencer a los dueños que apliquen para estas protecciones. Los dueños que están de acuerdo con aplicar para las protecciones están generalmente suficientemente motivados para hacer cualquier reparo necesario para pasar la inspección del PHA y para firmar el contrato de asistencia con el PHA. Usted puede encontrarse con situaciones raras donde ciertas unidades necesitan más reparos, o donde el dueño decide no seguir alguilándole a un inquilino en particular, y usa los problemas de la unidad como excusa. Defensas creativas basadas en las leyes locales o estatales, o en el contrato de alguiler, pueden ser necesarias para resolver estas situaciones.

Usualmente, los inquilinos quienes son elegibles para protecciones para el inquilino pasan la investigación de antecedentes con el PHA. Sin embargo, en algunas situaciones de conversión, ciertas PHAs han rechazado a inquilinos de propiedades subsidiados por HUD al aplicar los requisitos de la investigación de antecedentes de su programa de vale. Los inquilinos con deudas pasadas de una relación anterior con el PHA, o con antecedentes criminales, son especialmente vulnerables. La ley federal actualmente no

<sup>10</sup> Para dirigirse al asunto de la maduración de las hipotecas en o antes del FY 14 (al 30 de septiembre de 2014), HUD emitió Notice HUD 2014-13 sobre los criterios para la distribución de los fondos (\$5 millones) para los vales de protección inquilino para inquilinos desasistidos en propiedades afectadas. (Esfuerzo previo de HUD en 2013 (HUD Notice PIH 2013-08) aplicación de una disposición similar en la apropiación de FY 12 resultó en la aprobación de HUD de 18 propiedades para obtener ayuda). <sup>11</sup> HUD Notice HUD 2014-13 (May 20, 2014), p. 5.

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> HUD Notice, p. 2.

### B. Determine la Elegibilidad para Asistencia para Proteger a los Inquilinos

prohíbe re-investigaciones para obtener estas protecciones para el inquilino, asique una vez más tendrá que animar al PHA a que respete la antigüedad del contrato de todos los inquilinos actuales, o tendrá que desafiar los rechazos bajo los procedimientos administrativos disponibles.

## 2. ¿Qué Tipo de Asistencia de Protección para el Inquilino está Disponible?

Los dueños pueden pedir un vale realzado o asistencia de Vale Basado en el Edificio (PBV) para los inquilinos cuando las restricciones en las propiedades elegibles se venzan. Aunque los dos tipos de asistencia están administrados por la Autoridad de Vivienda Pública (PHA), son diferentes en aspectos importantes, discutidos en la siguiente sección.



#### a. Explicación de Vales Realzados (EV)

Los Vales Realzados (EV) son asistencia para el inquilino.<sup>13</sup> Los inquilinos que son elegibles pueden usar estos vales para quedarse en sus casas o para mudarse a otra unidad. Si encuentra a un dueño que quiere participar, y la unidad pasa la inspección, los inquilinos pueden mudarse de su propiedad actual inmediatamente después de recibir el vale del PHA. Será necesario coordinar los pagos de alquiler bajo los viejos y nuevos contratos de alquiler para minimizar pagos de alquiler dobles cuando los contratos viejos y nuevos se superponen.

Con un vale realzado, el inquilino que se queda en el mismo lugar generalmente paga el mismo alquiler que ya estaba pagando antes del vencimiento de las restricciones para alquileres económicos (que muchas veces es un precio fijo, usualmente un poco más del 30% del ingreso), pero no menos del 30% de su ingreso. Para los inquilinos sin asistencia que pagan sus propias utilidades, el nuevo "alquiler mínimo" será establecido a un nivel que incluye lo que el PHA determine ser la asignación de las utilidades para la unidad.¹⁴ La nueva asistencia compensara la diferencia entre esa contribución y el nuevo alquiler para esa unidad, estimado al precio de mercado. Algunos inquilinos podrían enfrentar un aumento de su alquiler porque su alquiler restricto antes de que la hipoteca madurara era en realidad menos del 30% de su ingreso ajustado. Sin embargo, si la familia subsecuentemente sufre una disminución significante de sus ingresos, el PHA usa un método diferente: el alquiler mínimo para el vale realzado cambia de un monto fijo a un porcentaje específico del ingreso.

Los vales realzados son diferentes a los vales regulares en dos aspectos importantes. Primero, son diferentes en *valor*. Pueden valer más que los vales regulares si un subsidio más alto es necesario para permitir que el inquilino pueda permanecer en la propiedad después de una conversión, ya sea al tiempo de la conversión o después. Si es necesario, el subsidio del vale realzado está establecido

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> HUD Notice, p. 5.

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> HUD Notice PIH 2001-41 (el 14 de noviembre 2001), páginas 30-31.

### B. Determine la Elegibilidad para Asistencia para Proteger a los Inquilinos

a un estándar de pago "realzado," por ejemplo, al nivel razonable de alquiler estimado por el precio de mercado, con la aprobación del PHA, para la unidad en la propiedad convertida, para ayudar a los inquilinos a obtener acceso a los nuevos alquileres sin restricciones. Este valor debe ser ajustado en el futuro para cubrir cualquier aumento de alquiler impuesto por el dueño, siempre y cuando que el PHA determine que el alquiler sea verdaderamente el alquiler "valorado al precio de mercado" para la unidad. Al contrario, la asistencia para los inquilinos que deciden mudarse con sus vales realzados será determinada no por el alquiler razonable para la unidad, sino por el estándar de pago local impuesto por el PHA, lo cual podría diferir significativamente a los alquileres cobrados en realidad. Para los que se mudan, el estándar de pago local pueda que sea o no sea adecuado para cubrir los alquileres reales que cobran los nuevos dueños, lo cual puede entonces afectar la carga del alquiler neto al inquilino. (Como está descrito abajo, diferentes asignaciones para las utilidades también pueden afectar la carga del alquiler neto.)

En segundo lugar, los vales realzados incluyen protecciones anti-desplazamiento. Generalmente, el dueño actual debe aceptarlos, por el tiempo que el inquilino desee permanecer. Los dueños no pueden desalojar a los inquilinos al fin del contrato de alquiler sin causa. Esta protección es más fuerte que el programa de vale ordinario, el cual permite desalojos sin causa al fin del contrato de alquiler, si no hay protecciones locales en contra del desalojamiento sin causa.

Cuando un inquilino decide mudarse de una propiedad, el vale realzado se convierte en un vale regular y esas dos características anteriores no aplican. Sin embargo, mudarse también puede otorgar beneficios. Al mudarse, los inquilinos ya no están sujetos a los alquileres mínimos del vale realzado (igual al alquiler total de antes), lo cual quiere decir que pueden pagar el 30% de sus ingresos ajustado, además de cualquier exceso del alquiler de la nueva unidad sobre el estándar del pago local del PHA. Para los inquilinos que tienen una carga seria por el alquiler mínimo, bajo el vale realzado, mudarse puede ser una opción atractiva financieramente.

A pesar de la capacidad que tiene el vale realzado para cubrir todos los aumentos de alquiler, algunos inquilinos que reciben estos vales realzados pueden ver que su contribución total para el alquiler cambia, por las diferencias en como las asignaciones para las utilidades pagadas por el inquilino están calculadas. Antes del vencimiento de una hipoteca de Sección 236, los inquilinos sin asistencia que pagan una parte o todas sus propias utilidades pagan (A) un alquiler básico, sin una asignación para las utilidades, o (B) el 30% de sus ingresos ajustados para su alquiler, menos una asignación para las utilidades, establecida por el dueño, pero con un límite a un nivel conocido como "Sección 236 alquiler a precio de mercado." <sup>15</sup> Después del vencimiento, los inquilinos que tienen medidores directos y que pagaron el 30% de su ingreso ajustado menos una asignación, van a recibir, como poseedor del vale realzado, una nueva asignación para las utilidades establecida por el PHA, que puede variar de la asignación impuesta por el dueño anterior. Después del vencimiento, bajo los vales realzados, los

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Algunos inquilinos sin ayuda que enfrentan al vencimiento de hipoteca residen en propiedades de Sección 202 para los ancianos y discapacitados. Aun cuando estos inquilinos sin asistencia tenían medidores directos de utilidades, todavía pagaban un alquiler basado en los costos (como el alquiler básico de Sección 236) y no recibieron ninguna asignación para las utilidades. A diferencia de la Sección 236, los inquilinos sin asistencia de sección 202 pagan 30% de los ingresos. Por lo tanto, estos inquilinos estarán sujeto a un alquiler mínimo establecido a su "alquiler total/bruto"--es decir, la suma del alquiler antiguo al propietario y la asignación para las utilidades del vale del PHA, independientemente de sus facturas de las utilidades previas reales.

### B. Determine la Elegibilidad para Asistencia para Proteger a los Inquilinos

inquilinos sin asistencia deben pagar por lo menos la misma cantidad del alquiler total (por ejemplo, alquiler para el dueño más cualquier asignación para las utilidades) que estaban pagando a la fecha del vencimiento de la hipoteca.¹ Sin considerar el monto de la asignación para las utilidades impuesta por el dueño anterior, se usa la asignación para las utilidades establecida por el PHA para su programa de vales para calcular la contribución del alquiler total que sirve como un alquiler mínimo.² Por lo tanto, aunque el vale realzado cubre todos los aumentos de alquiler impuestos por el dueño (los aumentos inmediatamente siguiendo la eliminación de la restricciones del alquiler y los aumentos a venir), la contribución real para el alquiler del inquilino bajo el vale realzado puede cambiar (subir o bajar) de lo que era bajo el programa de HUD antes del vencimiento de la hipoteca si el inquilino estaba pagando más que el alquiler básico y si tenía una asignación para las utilidades.

Si las dos asignaciones para las utilidades son diferentes, y casi siempre lo son, los inquilinos pueden beneficiar o sentir la carga debido al cambio. Un inquilino se beneficiará si la asignación para las utilidades establecida por el PHA es más alta que la asignación para las utilidades establecida por el dueño anterior. Al contrario, un inquilino sentirá la carga si la asignación del PHA es más baja que la asignación del dueño anterior.

#### b. Explicación de Vales basados en el Edificio

Vales basados en el Edificio (PBVs) es una asistencia basada en el complejo de apartamentos, y la asistencia está anclada a los apartamentos por medio de un contrato con el dueño.<sup>3</sup> La asistencia permanece con el edificio para que sea usado con el siguiente inquilino de la unidad, hasta que el contrato entre el PHA y el dueño se termine, lo cual son 15 años usualmente. Después de un año, los inquilinos de las unidades PBV son elegibles para mudarse a otra unidad con asistencia cuando piden un vale regular del PHA, lo cual los mueve a la primera posición de la lista del PHA para obtener el siguiente vale disponible. El subsidio del PBV permanece con la propiedad para un nuevo inquilino elegible quien es seleccionado bajo los términos del programa y el contrato del PBV.

Inquilinos del PBV generalmente pagan el 30% de su ingreso ajustado para el alquiler. <sup>4</sup> A diferencia de los vales realzados, los PBVs no son sujetos a un alquiler mínimo igual al alquiler del pasado, antes de que las restricciones se vencieran. El nivel total del alquiler que el dueño puede cobrar bajo el contrato por la unidad (por ejemplo, el máximo de la contribución del inquilino mas el pago de asistencia) está limitada a un alquiler razonable a precio de mercado, pero con un tope de 110 por ciento del FMR publicado por HUD en esa área (o cualquier excepción del pago estándar aprobado por HUD).

#### c. Los Pros y las Contras de los Vales Realzados y los PBVs

Los inquilinos quizás prefieran vales realzados si se quieren mudar con asistencia inmediatamente. Mudarse también le ofrece a un inquilino, que siente la carga del costo del alquiler, el beneficio de reducir su contribución para el alquiler al 30 por ciento de su ingreso ajustado, mas cualquier exceso del

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Notice PIH 2001-41 Part II (C)(3)(a)

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> Notice PIH 2001-41 Part II (C)(3)(a)

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Notice, p. 5.

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> 24 C.F.R. § 5.628 (especificando que el pago total de alquiler (TTP) para una familia asistida es el más alto de: 30% del ingreso ajustado mensual de la familia, 10% del ingreso total/bruto mensual de la familia, el alquiler de welfare; un alquiler mínimo entre \$0 y \$50 que es establecido por el PHA); 5.634(a); C.F.R 24 § 5.634(a).

### B. Determine la Elegibilidad para Asistencia para Proteger a los Inquilinos

alquiler sobre el estándar de pago del vale del PHA. Desde la perspectiva del dueño, cuando el dueño busca obtener un alquiler basado a precio de mercado para la propiedad, la cual excede el límite del alquiler del PBV, los vales realzados pueden cubrir ese alquiler nuevo al proporcionarle más ingresos al dueño al mismo tiempo a que protegen al inquilino.

Los PBVs ofrecen varios beneficios. En primer lugar, pueden reducir las contribuciones de alquiler del inquilino al 30% del ingreso ajustado, aun si el inquilino permanece en su hogar. En segundo lugar, los PBVs proveen más protección para el uso continuo de la propiedad como un recurso de vivienda económica, porque la asistencia permanece con la propiedad si un inquilino individuo se muda. En tercer lugar, la movilidad del inquilino está apoyada por la característica única del programa PBV la cual ofrece la oportunidad de solicitar un vale normal para mudarse después de un año de ser residente. Finalmente, por medio del contrato de alquiler subsidiado por el gobierno federal para la unidad, los PBVs también ofrecen a los dueños nuevos recursos para apoyar el financiamiento para los reparos o la rehabilitación de la propiedad.

Bajo la política actual de HUD que gobierna el vencimiento de hipotecas y el vencimiento de restricciones, el dueño toma la decisión entre EVs o PBVs en su aplicación a HUD, pero los inquilinos pueden idear estrategias para influenciar esa decisión. Los inquilinos deben ayudar al dueño a entender que la asistencia continúa y anclada al edificio puede apoyar el financiamiento para hacer reparos y remodelaciones, y que las faltas de pago y las pérdidas que resultan a partir de las vacancias van a disminuir porque las contribuciones de los inquilinos son económicas. Sin PBVs, el edificio puede sufrir un éxodo masivo de inquilinos forzados a mudarse a causa del requisito del alquiler mínimo del EV.

C. Investigue Quien es Dueño del Edificio

El dueño actual de una propiedad que ha madurado o que va a madurar en el futuro cercano es un socio importante en cualquier esfuerzo para preservar los alquileres económicos. Las decisiones para pre-pagar una hipoteca subsidiada federalmente para obtener vales realzados de Sección 8 para los inquilinos, para aplicar para los vales para hipotecas subsidiadas por HUD vencidas, para preservar los alquileres económicos, y la decisión de cobrar un aumento de alquiler después de que se venzan las restricciones para alquileres económicos están todas dentro del ámbito exclusivo del dueño. En consecuencia, es importante determinar la identidad del dueño actual y determinar sus motivos y puntos de interés para poder negociar.

Para determinar la identidad del dueño actual, puede mirar los siguientes recursos:

- Busque en los registros de la propiedad que están localizados en la oficina de registros del condado local;
- La Base de Datos de la Preservación de Vivienda Nacional- http://www.preservationdatabase.org/
- En California, contacte a la Corporación de Socios de Viviendas en California, quien mantiene una base de datos más actualizado;
- Llame al manejador de HUD asignado al proyecto;
- Contacte al manejador de la propiedad;
- Trate de buscar quien es el dueño en el sitio web del Secretario del Estado usando el nombre del edificio y/o la dirección del edificio- por ejemplo, <a href="http://kepler.sos.ca.gov/">http://kepler.sos.ca.gov/</a>

Muchas veces, la entidad legal que es dueña de la propiedad será una corporación o un LLC, que da poca información sobre los que verdaderamente toman las decisiones y sobre sus motivos. Para determinar la identidad de los que verdaderamente toman las decisiones, es necesario buscar en los registros públicos por medio de Lexis o Westlaw, o bajo la Búsqueda de Entidades de Negocios en el sitio web del Secretario del Estado. Puede intentar varios tipos de búsquedas para determinar las identidades de las personas detrás de la entidad corporativa. Por ejemplo, puede buscar a la propiedad usando la dirección de la entidad, o buscar a una persona usando el nombre del agente que da notificaciones de demandas u otros servicios judiciales, o también puede buscar a la entidad corporativa para determinar si la entidad tiene bienes adicionales. Después de identificar a los individuos o las compañías claves, usted puede hacer una búsqueda por medio de Google para encontrar más información.

### D. Conozca a los Inquilinos

Los inquilinos viviendo en edificios donde las restricciones de uso se van a vencer pueden estar en crisis porque ellos se enfrentan a aumentos de alquileres caros e inminentes que puede desplazarlos de sus hogares. Sin embargo, el proceso para obtener los vales es largo, opaco, y burocrático. Por lo tanto, es extremadamente importante desarrollar confianza tempranamente con los inquilinos e identificar a los líderes claves quienes puedan organizar a los inquilinos y diseminar información. Los organizadores de los inquilinos son importantes para que el proceso de aplicación para los vales sea exitoso, particularmente cuando la base de inquilinos principal está limitada en su habilidad de hablar inglés ("LEP"), lo cual es frecuentemente el caso en estos edificios.

Una estructura ideal de liderazgo para los inquilinos va a incluir a varios líderes que van a organizar a otros inquilinos para que vayan de puerta a puerta en cada edificio para avisarle a todos los inquilinos sobre las juntas, las actualizaciones, y los cursos de acciones que se recomiendan. Si la base de inquilinos es principalmente LEP, es importante tener defensores bilingües que puedan expresar la información importante rápidamente y fácilmente.



Además de asegurar que el liderazgo de los inquilinos este en lugar, es importante asegurar que exista un espacio seguro donde los inquilinos se puedan juntar, y que las juntas tomen lugar frecuentemente con los defensores y los abogados para asegurar que los inquilinos estén al corriente con los últimos desarrollos. En nuestro caso, nosotros mantuvimos las juntas para los inquilinos en una iglesia local, la cual era un lugar seguro para hablar sobre los temas sin el conocimiento de los dueños o de los manejadores, y además era un lugar suficientemente

grande para hospedar a las muchas personas que asistían. En nuestra primera junta, nosotros tomamos los datos de todos los inquilinos para colectar información básica y para tener un mejor sentido de la situación financiera y de las metas de todas las personas. Nosotros tuvimos juntas en cada momento importante del proceso, incluyendo el momento cuando contactamos al dueño, cuando entregamos la aplicación, y cuando proveímos actualizaciones durante el proceso. También respondimos a las peticiones de los inquilinos para mantener juntas cuando el proceso se estacaba o cuando se preocupaban por los aumentos del alquiler. La estructura fuerte de nuestra comunicación y nuestra receptividad a las preguntas y a los intereses de los inquilinos nos ayudó a desarrollar confianza con los inquilinos y a mover el proceso hacía adelante lo más pronto posible.

#### E. Involucre a las Posibles Partes Interesadas

Un esfuerzo exitoso para proteger a los inquilinos o para preservar los alquileres económicos de estos edificios usualmente requiere una coalición fuerte de apoyo comunitario. Este apoyo puede ser necesario para convencer al dueño que aplique para los vales para las hipotecas subsidiadas por HUD vencidas, o para acelerar el proceso de aplicación para los vales por medio de HUD, y para asegurar el apoyo para los inquilinos mientras esperan la aprobación de los vales. También es importante formular la lucha alrededor de una historia cautivante sobre los inquilinos, y quizás sobre los intereses de otros inquilinos en el futuro, para los otros partidos interesados.

Para maximizar la eficacia de la presión colectiva de la comunidad, es importante desarrollar relaciones con cada una de estas entidades temprano en el proceso. Antes de entregar las aplicaciones, organizamos varias juntas con los partidos interesados (menos los dueños de la propiedad) para ponernos de acuerdo y para enfatizar la situación grave de los inquilinos. Esta colaboración temprana nos ayudó a establecer relaciones efectivas con todos los partidos interesados rápidamente y nos permitió usar estas relaciones a nuestra ventaja para acelerar el proceso del los vales y para obtener asistencia de emergencia para los inquilinos mientras los vales se procesaban.

#### 1. Proveedores de Asistencia Técnica

Si usted no está familiarizado con el mundo bizantino de las oficinas de HUD, las regulaciones de las autoridades de viviendas locales, y la política sobre la preservación, es útil buscar asistencia técnica lo más pronto posible en el proceso. Para obtener asistencia general, el **Proyecto de la Ley Nacional de Vivienda** es un recurso invaluable que puede proveer orientación durante todo el proceso. Individualmente ciertos estados pueden tener sus propios recursos. Vea <u>Apéndice D</u> para una lista de recursos específicos en California.

#### 2. Oficinas del Congreso

Las oficinas del congreso son socios claves en el esfuerzo de preservación porque tienen la mayor influencia directa sobre HUD, la organización que tiene la responsabilidad por ultimo de procesar las aplicaciones de los vales y que puede ser la fuente de demoras significantes. Las oficinas del congreso pueden presionar a HUD para que actúe con más rapidez de lo normal. Potencialmente las oficinas del congreso también pueden proveer referencias para obtener asistencia para pagos de alquiler urgentes para aquellos inquilinos que están pagando alquileres aumentados, mientras esperan que se procesen los vales. En nuestro caso, la asesoría con las oficinas del congreso resultó en una investigación de HUD por el congreso que aceleró dramáticamente el proceso de aprobación de los vales. Además, las oficinas del congreso quizás tengan acceso a contactos claves de HUD que pueden asistir con el proceso de aplicación y con otras necesidades, como asistencia para pagos de alquiler de urgencia, que surgen durante el proceso. Para involucrar a las oficinas del congreso, es mejor que los mismos inquilinos contacten a sus oficinas locales para explicar el problema y que luego un abogado o defensor siga y ayude a coordinar y a proveer detalles técnicos adicionales.

E. Involucre a las Posibles Partes Interesadas

#### 3. HUD

HUD es responsable por procesar las aplicaciones para los vales, y consecuentemente los empleados de HUD son socios necesarios. Sin embargo, HUD puede ser muy burocrático y lento, y por eso es importante desarrollar relaciones con empleados claves temprano en el proceso. Al inicio, el punto de contacto directo es el director de HUD Multifamily HUB/Program Center (PC) en su jurisdicción, quien recibirá la aplicación y quien frecuentemente será el coordinador. Usted puede identificar el director del Multifamily HUB para su jurisdicción a través del internet.<sup>20</sup> También es útil desarrollar relaciones con los empleados de HUD y con los líderes de la oficina central en D.C., además de los directores regionales, para animar a los empleados de HUD a que aceleren el proceso si es necesario. En este caso, este tipo de presión y responsabilidad interna fue crítica para adelantar la aplicación de una manera acelerada.

#### 4. Autoridad de Vivienda Local

La autoridad de vivienda local es un socio importante en el proceso del vale que puede acelerar o demorar el proceso. La autoridad de vivienda local no tiene la obligación de participar como administrador de estos nuevos vales, pero sí recibe una cantidad de dinero por hacerlo. Si la autoridad de vivienda se niega, el director de la oficina de viviendas públicas de HUD debe tomar pasos para encontrar a otra autoridad de vivienda que tome esa responsabilidad, lo cual puede demorar el proceso considerablemente.

Después de que HUD haya aprobado la aplicación del los vales, la autoridad de vivienda local es responsable por la administración de los vales, lo cual requiere inspecciones de las unidades, certificaciones de los inquilinos, y firmas de los contratos para la Asistencia de Pago para Vivienda (HAP) (descrito abajo). Los inquilinos no recibirán los beneficios de los vales hasta completar estos pasos necesarios, lo cual puede llevar meses. El desarrollo de una relación cercana con ciertos empleados claves de la autoridad de vivienda, temprano en el proceso, puede ser fundamental para lograr acelerar estos pasos. La autoridad de vivienda también puede proveer asistencia para pagos de alquiler urgentes para aquellos inquilinos que están pagando alquileres aumentados mientras esperan que se procesen los vales. Para involucrar a la autoridad de vivienda local, usted puede contactar al manejador del programa de vale y puede discutir la historia de la propiedad, y los intereses de los inquilinos en permanecer en la propiedad, e identificar temprano en el proceso si la autoridad de vivienda estaría dispuesta a administrar los vales y cualquier impedimento predecible.

#### 5. Gobiernos Locales y Organizaciones de la Comunidad

Las agencias gubernamentales locales y las organizaciones de la comunidad, como las iglesias, las agencias de servicios sociales, y otras organizaciones civiles también son socios importantes, particularmente cuando el dueño requiere que los inquilinos paguen alquileres aumentados y caros durante el tiempo en cual se está procesando la aplicación del los vales. Como el proceso de aplicación del los vales puede durar seis meses o más, estos socios en la comunidad pueden proveer asistencia

<sup>&</sup>lt;sup>20</sup> http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\_offices/housing/mfh/hsgmfbus/abouthubspcs

E. Involucre a las Posibles Partes Interesadas

crítica durante este intervalo, como por ejemplo asistencia para pagos de alquiler urgentes, asistencia alimentaria, y/o asistencia para comprar medicamentos necesarios. Los grupos de la comunidad también son importantes cuando un edificio tiene una gran población de persona limitadas por su Ingles porque pueden proveer un espacio para juntarse, asistencia de traducción, y otros recursos adicionales necesarios para procesar la aplicación del vale eficazmente, particularmente durante la etapa de inspección y de certificación. Finalmente, los gobiernos locales y los grupos comunitarios pueden ser útiles para presionar a los dueños a que llenen solicitudes para obtener vales y para presionar a la autoridad de vivienda local para que acelere el proceso de aplicación de los vales.

#### 6. La Compañía de Manejo

La mayoría de los edificios grandes emplean a una compañía de manejo para controlar las operaciones del día-a-día de la propiedad. La compañía de manejo puede ser un aliado importante si son compasivos con los inquilinos. Para medir la actitud de la compañía hacia los inquilinos, puede ser útil pedirle a alguien neutral, como por ejemplo la Asociación de Viviendas de California, que contacte al manejador de la propiedad, y que le explique el proceso del vale, y que analice si la compañía de manejo está interesada en aplicar para los vales. Si lo es, es importante incluir a un representante de la compañía en las comunicaciones con el dueño para cultivar una buena relación con todos los empleados de la compañía de manejo. En nuestro caso, la compañía defendió a los inquilinos, e hizo la mayoría del trabajo para aplicar para los vales, y proveyó mucho apoyo a la autoridad de vivienda local durante el proceso de aplicación.

### F. Convenza al Dueño a que Aplique para la Asistencia

#### 1. Como convencer al dueño para que aplique para los vales

Como se mencionó anteriormente, *solamente* los dueños pueden aplicar para los vales cuando la hipoteca se ha vencido. Consecuentemente, *es fundamental convencer al dueño de que obtener los vales es lo mejor para el dueño*. A partir de la información que usted colecte en su investigación sobre la identidad y la motivación del dueño, usted quizás quiera enfatizar distintos puntos de vista. Usted necesita considerar si una llamada por teléfono, una carta formal de demanda, o una cita formal sería el método más efectivo de comunicación bajo las circunstancias. Si es posible, también es aconsejable demostrarle al dueño el beneficio financiero de aplicar para los vales, o para los vales basados en el edificio – por ejemplo, ingresos estables que vienen del gobierno, potencialmente más ingresos que lo que pudieran obtener en otra manera, y una demanda significante y nuevos recursos para rehabilitar la propiedad si la opción del vale basado en el edificio se escoge.

Si la defensa y la asesoría informal no son efectivas para convencer al dueño a que aplique para los vales, puede ser necesario ponerle más presión al dueño. Por ejemplo, usted puede pedir un TRO (una orden de restricción temporaria) o una orden preliminar judicial en contra de los aumentos de alquiler si hay una base legal para hacerlo. La razón legal más probable para pedir una orden judicial en contra de los aumentos de alquiler tiene que ver con los problemas de notificación o con violaciones de las ordenanzas locales que controlan los alquileres. Si no existe una base legal para presentar una acción, considere contactar a los medios de comunicación para ponerle presión pública al dueño. Si el dueño está dispuesto a cumplir, estas estrategias pueden ser necesarias para confrontar los aumentos de alquiler que ocurren mientras se procesan los vales.

#### 2. Las Negociaciones con los Dueños Para que Demoren Los Aumentos de Alquiler

Luego de asegurar que el dueño promete aplicar por los vales, el punto siguiente de negociación es si el dueño demorara los aumentos de alquiler mientras la aplicación se procesa. Si el dueño va a recibir beneficio financiero de los vales – por ejemplo, si el dueño generara más ingresos a resultado de los vales o evita posible, la primera ventaja para los inquilinos es que el dueño no va a recibir asistencia del vale si el inquilino quien vivía en la unidad cuando la hipoteca se venció fue desalojado. Sin embargo, en muchos de los casos, este punto de ventaja no va a convencer al dueño a demorar los aumentos de alquiler. En ese caso, la estrategia más efectiva puede ser decirles a los inquilinos que paguen si pueden y llegar a acuerdos individuales con el dueño para los inquilinos que no pueden pagar. En nuestro caso, el dueño acordó a demorar el servicio de notificaciones de desalojos a aquellos inquilinos que no pagaron el alquiler hasta que nos notificaran a nosotros primero. Este acuerdo nos permitió a trabajar con los inquilinos para encontrar fuentes de fondos alternativas y también con la compañía de manejo para desarrollar un plan de pago y otras soluciones para confrontar las preocupaciones de las dos partes.

G. Asista al Dueño con la Aplicación

#### Acelerando el La Certificación e La Aplicación del Proceso en HUD Dueño Inspección del PHA Proveer notificación •(1) Oficina Local •Informa a los a los inquilinos multifamiliar: revisa hogares la eligibilidad Identificar Determina la • (2) Sucursal de PIH: razonabilidad de los inquilinos elegibles y "a riesgo" determina el PHA alquileres local quien Hacer Prepara los administrará la certificaciones contratos de HAP asistencia Conduce las Dar declaraciones •(3) Oficina de los en narrativa sobre inspecciones de Vales para elegibilidad HQS Vivienda, División Juntar documentos que Maneja las • Carta del inquilino Finanzas: autoriza (opcional) y asigna los fondos para el PHA

Después de asegurar que el dueño esté de acuerdo a aplicar por los vales, la siguiente tarea es que el dueño reúna todas las partes de la aplicación para solicitar la asistencia de los vales. La notificación de HUD detalla los requisitos. En muchos casos, el manejador de la propiedad completará la aplicación. Para evitar retrasos en el procesamiento y la omisión de inquilinos elegibles, se recomienda que los defensores revisen la aplicación antes de entregarla. También recomendamos enviarle una copia de la aplicación finalizada a todas las partes interesadas, tales como las oficinas del congreso. Se describen los varios componentes de la aplicación a continuación:

- **1. Aviso a los Inquilinos**: Antes de entregar la aplicación, el dueño debe notificarles por escrito a todos los residentes actuales que viven en unidades sin asistencia, que el dueño va a aplicar para la asistencia de vales y que va a identificar a los hogares elegibles. La notificación debe ser proporcionada en una manera que sea efectiva para las personas con discapacidad y para las personas con dominio limitado del inglés (LEP). Los defensores pueden ayudar en este proceso al ofrecer a redactar la notificación y/o a traducir la notificación o de alguna manera asegurar que sea efectiva para las personas con discapacidad y/o personas que son LEP.
- **2. Identificando a los Inquilinos Elegibles**: El dueño debe verificar el ingreso de los últimos 12 meses del inquilino para determinar si el hogar es un hogar que califica como "a riesgo" si los ingresos anuales de ese hogar son igual o menor que el límite de bajos ingresos del año fiscal 2014 de HUD y si la familia tendría que pagar más del 30% de su ingreso mensual para el nuevo alquiler luego de la conversión sin la asistencia del los vales.¹ Por lo general, la compañía de manejo tendrá esta información y podrá encargarse de verificar los ingresos. Una lista de los hogares que se

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> La determinación final sobre la elegibilidad basada en los ingresos del hogar será hecho por el PHA.

G. Asista al Dueño con la Aplicación

encuentran a riesgo, así como una lista de los hogares que no están a riesgo deben ser entregadas junto con la aplicación. Los defensores pueden asistir con el proceso al ayudar a los inquilinos a disputar las determinaciones de ingresos, a coleccionar comprobantes de ingresos, y a conducir una investigación especial sobre los hogares que el dueño considere que no esté en situación de riesgo, para asegurar que el dueño tenga la información más actual.

- **3. Certificaciones**: La aplicación requiere que el dueño realice una serie de certificaciones, incluyendo la precisión de los alquileres mensuales utilizados en el cálculo de los hogares a riesgo y los hogares que no están a riesgo mencionados anteriormente, y que esté en cumplimiento con los umbrales de los derechos civiles. Aunque parezca absurdo penalizar a los inquilinos por las violaciones que el dueño comete en contra de los derechos legales de los inquilinos, la última certificación es un punto importante que los defensores deben tomar en cuenta. Si violaciones potenciales de los derechos civiles están ocurriendo en la propiedad, es aconsejable esperar para archivar una queja o una demanda hasta después de que se aprueben los vales, ya que el dueño se considerará no elegible para aplicar. En nuestro caso, había una serie de problemas de acceso al idioma, pero algunos de estos problemas fueron confrontados durante el procesamiento de la aplicación y decidimos esperar para archivar las quejas para evitar cualquier problema en conseguir que los vales fueran aprobados, ya que ésa era la preocupación principal de los inquilinos.
- **4. Declaraciones en Narrativa**: La aplicación requiere una declaración en narrativa describiendo cómo la propiedad es elegible. Los requisitos son muy básicos y están listados en la Sección 3 de la notificación. Los defensores deberían revisar la declaración de la narrativa del dueño para asegurarse de que se hace referencia a los criterios correctos de elegibilidad.
- **5. Juntando Los Documentos Relevantes**: Además, el dueño tiene que juntar varios documentos para entregar con la aplicación. Estos documentos incluyen contratos de alquiler, documentos de hipoteca (mortgage note documents), y acuerdos reglamentarios relacionados a las restricciones para alquileres económicos. Los defensores pueden ayudar al decirle al dueño o a la compañía de manejo cuales son los documentos necesarios lo antes posibles.
- **6. Entregar una Carta Opcional del Inquilino**: Además de los componentes necesarios de la aplicación, también se puede entregar una carta firmada por todos los inquilinos que explica sus situaciones y las dificultades que enfrentarán si no se aprueban los vales. Un ejemplo se adjunta como <u>Apéndice C</u>.

H. Trabajar con HUD para Acelerar la Revisión

La aplicación que el dueño entregue será enviada a la oficina local de HUD, y debe ser procesada por tres departamentos de HUD: (1) Multifamiliares; (2) Vivienda Pública Indígenas (PIH) / la sucursal de Vivienda Pública (PH); y, (3) la Oficina de HUD de la División que Maneja las Financias para los Vales de Vivienda (FMD) en Washington D.C. Dado que el procesamiento se puede detener en esta burocracia, los defensores deben ser persistentes para garantizar que los empleados de HUD responsables por este proceso estén revisando la aplicación de manera oportuna.

#### 1. HUD Multifamiliares

El Director de la oficina local de HUD le entregará la aplicación a la oficina local de HUD Multifamiliar para su aprobación. La revisión por el HUD Multifamiliar esta identificada en la notificación y el HUD Multifamiliar revisará la elegibilidad de la propiedad. La aplicación es revisada para ver si la propiedad es elegible bajo las siguientes bases:

a. La propiedad estaba bajo la Sección 202 de Préstamos Directos ó bajo una hipoteca principal de Sección 236 o 221 (d)(3) - (d)(5) con interés por debajo del precio de mercado (BMIR) que maduró (o que madurará) en el periodo del tiempo relevante; O

b. El contrato de pago de asistencia de alquiler (RAP) del dueño expiró antes del año fiscal 2012 o el contrato del Suplementario al Alquiler expiró antes del año fiscal 2000. Esto incluye la verificación de que el contrato llegó a su fecha de vencimiento, y que no terminó antes de la fecha de vencimiento debido al pago anticipado de la hipoteca que subyace la propiedad; O

c. La propiedad tenía una restricción subyacente para alquileres económicos impuestos por HUD que venció (o vencerá) en el año fiscal 2014, o antes del año fiscal 2014 (o cualquier fecha que esté establecida por una guía actualizada para el año fiscal 2015 y después). Los empleados del Centro de Viviendas Multifamiliares (Multifamily Hub/PC) verificará que la restricción para alquileres económicos fue un acuerdo impuesto por HUD. El director o el designado del PC/Centro de Viviendas Multifamiliares también debe revisar las provisiones específicas de la restricción para alquileres económicos y la nota de la hipoteca para verificar que el vencimiento de hecho elimina/ eliminará las restricciones para alquileres económicos en las unidades sin ayuda en la propiedad.

Además, cada propiedad debe cumplir con los siguientes requisitos:

- La propiedad, en el momento de la aplicación para asistencia, no tiene un préstamo directo de Sección 202 que esté activo, o una hipoteca asegurada por FHA o retenida por HUD bajo Sección 221 (d)(3)-(d)(5) o la Sección 236 que esté activa;
- La propiedad está situada en una zona de baja vacancia (zonas de baja vacancia se enumeran en el Apéndice A); <sup>22</sup>
- El número de hogares identificados por el dueño como hogares a riesgo no excede el número total de unidades que no reciben asistencia en la propiedad (en el caso del vencimiento de la hipoteca o el vencimiento de las restricciones para alquileres económicos)
- Los hogares identificados por el dueño como en situación de riesgo y los que no están en situación de riesgo, si vivían en la propiedad en el momento del vencimiento de la hipoteca, el

<sup>&</sup>lt;sup>22</sup> Notificación, p. 24.

### H. Trabajar con HUD para Acelerar la Revisión

vencimiento del contrato de asistencia para alquileres, o el vencimiento de las restricciones para alquileres económicos.

Toda esta información se proporciona a HUD Multifamiliar por el dueño en la aplicación inicial. Un analista de HUD Multifamiliar revisará la aplicación para determinar que el edificio sí calificó para los vales para las hipotecas subsidiadas por HUD que han vencido.

En nuestro caso, teníamos que asesorar inicialmente la elegibilidad del edificio para estos vales para las hipotecas subsidiadas por HUD que han vencido porque la propiedad había cambiado de dueño, pero con el tiempo HUD estuvo de acuerdo que el edificio calificaba. A pesar del relativamente simple proceso para determinar elegibilidad, la aplicación en nuestro caso se estancó en HUD Multifamiliar por un mes completo. Con este retraso y la creciente presión para que nuestros clientes pagaran los alquileres aumentados, le pedimos a nuestro miembro local del Congreso que hiciera una investigación sobre las oficinas de HUD. La investigación causó que HUD actuara con rapidez, y fuimos contactados por HUD para informarnos que la oficina estaba procesando la aplicación rápidamente.

#### 2. La Sucursal de HUD PH

Después que HUD Multifamiliar confirmó que el edificio calificó para los vales para las hipotecas subsidiadas por HUD que han vencido, la aplicación fue trasladada a HUD PIH, que trabaja con el PHA local para administrar los PBVs o los vales realzados. El director de la sucursal de PH determina la apropiada PHA para administrar la asistencia de acuerdo con los criterios establecidos, incluyendo, pero no limitado a, la jurisdicción y la capacidad administrativa del PHA. Una vez que la sucursal de PH identifica el PHA adecuado, le envía una carta de interés al PHA local para que administre los vales de asistencia. El PHA tendrá la oportunidad de aceptar o negarse a administrar los vales realzados o la asistencia de PBV.

#### 3. La Oficina de HUD de la División que Maneja las Finanzas de los Vales para Vivienda (FMD)

Después de que la aplicación fue aprobada por HUD PIH y el PHA local aceptó administrar los vales de asistencia, la aplicación con la solicitud de financiación fue enviada a FMD en Washington D.C. El Congreso había designado sólo \$5 millones en 2014 para financiar los vales para las hipotecas subsidiadas por HUD que habían vencido y los fondos tenían que estar disponible para que los inquilinos recibieran asistencia.

La FMD calcula la autoridad para el presupuesto y asigna fondos al PHA, utilizando la información de la Sección B del HUD-52515 para determinar la cantidad de fondos. La FMD también calcula la tarifa especial para los gastos extraordinarios asociados con la administración de los vales realzados o la asistencia de PBV bajo esta Notificación. <sup>23</sup>

Investigaciones adicionales del Congreso pueden ser necesarias para completar este paso si la FMD o la sucursal de PH son lentos en responder.

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> La tarifa es \$200 por unidad para el número más alto de unidades, como sea determinado: (a) el número de hogares a riesgo en la propiedad que fueron identificados en la solicitud para asistencia del dueño; o (b) el número de familias que son elegibles para recibir asistencia (identificadas en la Sección B del HUD-52515).

### I. Trabajar con el PHA Durante el Proceso de Certificación y de Inspección

#### 1. Funcion del PHA

El PHA tiene dos tareas principales en el proceso de aplicar por los vales. En primer lugar, si el dueño está solicitando PBVs, la PHA debe verificar si la solicitud para los PBVs cumple con los requisitos legales y reglamentarios del programa PBV y todos los demás requisitos del programa, incluyendo todos los requisitos de equidad de vivienda y de derechos civiles aplicables.

En segundo lugar, después de recibir los documentos y la carta que envió del Contrato Anual de Contribuciones (ACC), el PHA debe realizar tareas específicas para determinar la elegibilidad de la unidad y del inquilino, y luego distribuir los vales a las familias elegibles. Este proceso bajo la notificación es el mismo proceso que el proceso estándar de la aplicación para los vales para vivienda. El proceso de inspección y certificación es similar para ambos los PBVs y los vales realzados. Es importante señalar que la asistencia no puede ser pagada para cubrir cualquier período de tiempo antes de la determinación de la PHA que la unidad cumple con los estándares de calidad de vivienda del programa. Por lo tanto, se debe insistir al PHA que lleve a cabo la inspección tan pronto como sea posible porque la asistencia se inicia tan pronto como el mes siguiente de la aprobación de HQS.

#### 2. Proceso de Certificación

El proceso de certificación para el PBV es el mismo que el proceso típico para un vale para vivienda y sigue el plan administrativo del PHA local. El PHA verificará al hogar para ver si califica basado en los siguientes criterios: los límites de ingresos, ciudadanía o estatus de inmigración elegible, divulgación del número de seguro social, consentimiento de la familia para la divulgación de información, verificación de antecedentes, y las obligaciones de la familia. El proceso de certificación requiere que la PHA a) le informe a la familia sobre el PBV o los vales realzados, b) determine la razonabilidad del alquiler, c) determine los contratos para los Pagos de Asistencia para Vivienda (HAP), y d) inspeccione la propiedad para los Estándares de Calidad de Vivienda (HQS):

- **a. Informar a los Hogares**: Cada hogar recibe un paquete que identifica toda la información que la familia necesita saber, debe proporcionar, y responde a cualquier pregunta que la familia puede tener sobre el PBV o los vales realzados.
- **b. Alquiler Razonable**: El PHA debe determinar si el alquiler solicitado por el dueño es razonable para la unidad en comparación a otras unidades similares sin asistencia basada en la condición actual de la unidad. El PHA no toma en cuenta ninguna renovación prevista para el futuro. Si el PHA determina que el nuevo alquiler que el dueño propuso no es razonable, el dueño debe bajar el alquiler o la familia tendrá que encontrar otra unidad para beneficiarse del vale.
- c. Contrato de Pagos de Asistencia para Vivienda (HAP): El contrato de HAP es un contrato entre el dueño del edificio y el PHA local, y específica el número de unidades de Sección 8 que se proporcionará a una propiedad en particular. Además, el contrato de HAP provee subsidios de Sección 8 al dueño para cubrir la diferencia entre el alquiler aprobado por el PHA y la contribución

### I. Trabajar con el PHA Durante el Proceso de Certificación y de Inspección

de alquiler requerida por HUD que el inquilino debe pagar. Para los vales realzados o los PBVs, el alquiler aprobado por el PHA debe ser razonable en relación a los alquileres comparables en el mercado. Para los PBVs, el alquiler máximo también está limitado al 110% del alquiler a precio de mercado en la zona establecida por HUD, o a cualquier excepción del estándar de pago permitido.

d. Estándares de Calidad de Vivienda (HQS): Las normas de HQS se refieren a la combinación de requisitos establecidos por ambos HUD y el PHA. Las inspecciones de HQS son requeridas antes de que el contrato de HAP sea firmado y los pagos no pueden ser hechos retroactivos de cuando la propiedad pasa la inspección. En primer lugar, la propiedad debe cumplir con los estándares físicos que son los Estándares de Rendimiento y de Aceptabilidad de HUD. Las inspecciones se realizan para identificar las deficiencias y las notificaciones se realizan para el dueño y el inquilino actual que busca el PBV o los vales realzados. El PHA puede establecer una política en cuanto al plazo en el que deben corregir las deficiencias y el PHA realizará una nueva inspección.

En Miracle Terrace, utilizamos la reunión informativa inicial para animar a los inquilinos a que junten su información y llenen sus aplicaciones lo antes posible. Nosotros proporcionamos asistencia técnica y de lenguaje después de la reunión de información para ayudar a los inquilinos para que en la próxima reunión estuvieran listos para entregar sus aplicaciones.

En cuanto a la razonabilidad del alquiler, tuvimos alguna comunicación con el PHA y el dueño en cuanto a sus solicitudes para el alquiler. Nosotros queríamos asegurarnos de que esta negociación no atrasara el contrato de HAP, mientras que ambas partes negociaban una figura aceptable. La propiedad estaba siendo renovada lentamente. El dueño quería un alquiler por el valor más alto y el PHA no estaba dispuesto a darle el alquiler más alto ya que las unidades que estaban recibiendo los PBVs no habían sido renovadas. Con el tiempo, ellos fueron capaces de llegar a un número razonable.

La inspección también fue otro punto de defensoría y asesoría porque una vez que la propiedad pasó la inspección, el contrato de HAP podía firmarse retroactivo a esa fecha. Por lo tanto, **estábamos proponiéndole al PHA y a los dueños que completaran las inspecciones y reparaciones en 30 días para que el contrato de HAP pudiera ser efectivo para los inquilinos en algún momento durante el mes próximo**. También nos fijamos en las notificaciones que citaban problemas relacionadas al inquilino en la inspección inicial y fuimos a cada una de esas unidades para ayudar a los inquilinos a que hicieran los ajustes o los reparos apropiados antes de la re-inspección. A pesar de que el contrato de HAP y el proceso de los vales tomaron dos meses adicionales después de que se completó la inspección de la propiedad, la fecha efectiva del contrato de HAP era retroactiva a la fecha cuando la inspección fue aprobada. Nuestros clientes recibieron créditos de alquiler para los meses retroactivos.

Tuvimos éxito en tener el proceso de certificación completado en 30 días a través del trabajo continuó con los dueños y el PHA, y urgimos a todos los defensores a hacer lo mismo.

### J. Apoye a los Inquilinos Durante Todo el Proceso de la Aplicación

El proceso de aplicación puede ser largo y difícil para los inquilinos, particularmente cuando el dueño rehúsa demorar los aumentos de alquiler. **Por eso es importante proveerles a los inquilinos apoyo integrado para que puedan mantener su vivienda hasta que los vales para vivienda se procesen**. Nuestro apoyo de los inquilinos durante este proceso tuvo dos pasos -- para los inquilinos que necesitaban apoyo a largo plazo, y también para los inquilinos que necesitaban asistencia inmediata.

#### 1. Asistencia A Largo Plazo

Asistencia a largo plazo se refiere a la asistencia técnica que los inquilinos necesitaron durante el proceso de aplicación para los vales, y durante el proceso que el PHA tomó para certificar a los inquilinos y a las unidades. Los inquilinos necesitan saber cuán importante es su cooperación con el PHA y con el dueño para que el proceso vaya rápido y sin problemas. Además, mantener a los inquilinos informados sobre el proceso los ayudó a entender cuáles eran sus opciones durante el proceso.

Tuvimos reuniones con la comunidad para mantener a los residentes informados sobre el progreso con los vales, animamos a los inquilinos para que paguen el alquiler del mes siguiente, y también juntamos documentos necesarios para determinar su elegibilidad. Les dimos consejo en grupo y consejo individual para que los inquilinos entendieran el proceso del PBV y lo que el PBV provee.

#### 2. Asistencia A Corto Plazo

Durante los largos meses que tomó el proceso, los inquilinos nos pidieron asistencia inmediata con sus necesidades alimentarias y con el alquiler. Primero, traten de buscar ayuda local para obtener asistencia con pagos de alquiler a corto plazo. Hay muchas organizaciones que proveen asistencia con pagos de alquiler a corto plazo. Busquen a inquilinos con historias poderosas para contarles a las organizaciones.

Nosotros llamamos a nuestra línea directa local de 211 para encontrar organizaciones que proveen asistencia urgente con pagos de alquiler y con asistencia alimentaria. También llamamos a la ciudad para obtener becas locales, como el Emergency Solutions Grant (ESG) porque esa beca tiene un componente específico para prevenir la falta de vivienda y provee apoyo para residentes a riesgo de perder su vivienda. Acuérdense que la mayoría de las organizaciones tienen asistencia monetaria disponible para ayudar con pagos del alquiler al comienzo del mes y que el dinero se reparte rápidamente. Nosotros condujimos entrevistas para determinar quiénes eran los inquilinos más necesitados.

Segundo, contactamos a varias organizaciones locales para obtener asistencia alimentaria -los bancos de alimentos, grupos de cosecha, y grupos de iglesias. Muchos de los inquilinos están en una situación lamentable y sus historias motivaron a las organizaciones a ofrecer a dejar cajas de comida. Muchos clientes también contactaron a sus vecinos y a sus iglesias para pedir ayuda.

Durante el proceso, fue importante determinar las necesidades de los inquilinos a corto plazo y a largo plazo, especialmente para la asistencia con pagos de alquiler. Como cualquier persona que se muda de su apartamento no es elegible para los vales, es muy importante ayudar a los inquilinos a permanecer en el edificio mientras sus aplicaciones se están procesando, hasta que el dueño del edificio comience a recibir la nueva asistencia.

K. Estrategias con los Medios de Comunicación

Tener estrategias con los medios de comunicación puede proveer ventajas en estos tipos de casos. Por ejemplo, cobertura por los medios de comunicación puede presionar a dueños recalcitrantes a que apliquen para los vales para vivienda o a que posterguen el proceso de desalojo. Los periodistas pueden hacer visible las demoras y la ineficiencia dentro de HUD y de la autoridad de vivienda local, si la aplicación está tomando demasiado tiempo para procesar y los inquilinos están a riesgo de ser desplazados. Cobertura por los medios



de comunicación, particularmente cobertura por diferentes medios étnicos sobre poblaciones de inmigrantes, puede generar apoyo y también contribuciones para los inquilinos.

De todas maneras, consideren la estrategia con los medios de comunicación con cuidado porque el dueño debe archivar la aplicación y por consiguiente la colaboración con el dueño es esencial hasta que el proceso de los vales se finalice. Como los defensores no pueden controlar el contenido que los medios de comunicación presentan, hay un riesgo de que cualquier cosa que el dueño perciba como publicidad negativa pueda arriesgar mantener la cooperación del dueño. Otra posibilidad es utilizar los medios de comunicación étnicos para obtener apoyo para aquellos inquilinos con capacidad limitada para hablar Inglés, particularmente aquellos inquilinos que están obligados a pagar alquileres aumentados mientras la aplicación para los vales están siendo procesados. Si el dueño no es parte de la misma comunidad étnica, puede ser menos riesgoso emplear a los medios de comunicación étnica para proveer conocimiento sobre la situación de los inquilinos y para proveer asistencia también.



En nuestro caso, nosotros tomamos una decisión estratégica para usar a los medios como un empuje a caso de que el dueño no colaborara con nosotros. Por ejemplo, si el dueño se rehusara a aplicar para los vales o si comenzase a desalojar a los inquilinos durante el proceso. Nosotros decidimos no hacer nada con los medios, ni siquiera con los medios étnicos, hasta después de que los vales estuvieran asegurados, siempre y cuando el dueño cooperara con nosotros.

### A. Lista de Propiedades con Hipotecas que Vencerán o que han Vencido

Por favor de cliquear el titulo o la imagen para ver el PDF en Google Drive.

### Hipotecas con Vencimiento con Unidades sin Asistencia Año Fiscal 13

Section 1 10 March 1 1	Property Name	Address	City	State	Zip Code	County	FHA_1 End Date		Sec. 8 Assisted Units	Unassisted Units	S8_1 Program	S8_1 Assisted Units	S8_1_Rent To	S8_2 Program	S8_2 Assisted Units	FHA 1 ID	FHA_1 Program	FHA_1 Assisted Units	S202 1 Status	S202_1_Assi sted Units
Secretary   Secr				June		Kodiak			Addition Cilia					Jo_E Program	Onica				JIOL_I JUICOS	
Modern Markey Ma	Kashevaroff VIIIa	1114	Kodiak	AK	99615	Island		36	9	27	Rent Supp	9	73			17644023	236	36		
Control State   132 Ag C   100 Ag							4/1/2013		_											
Secretar Tayle November 19 (1700) 1		1322 Ag Cir	Mobile	AL	36604			40	0	40						06244022	Z3b	40		
Marche   M	Apartments	St	Springdale	AR	72765	n	5/1/2013	120	12	108	LMSA	12	91			08244067	236	120		
Marcine For   Wilson   Wilso		N Morrill &					6/1/2013													
Separation   Sep	Mariner Two	W Harding	Morrilton	AR	72110	Conway		48	0	48						08244052	236	48		
Section   Control   Cont	Halovon	3975 E					10/1/2012													
Frontier Formation of Security Private Control of P	Apartments	Dakota Ave	Fresno	CA	93726	Fresno		50	0	50						12144093	236	50		
September   Sept	Fountain West						10/1/2012													
Company   Comp		Way	Fresno	CA	93705	Fresno	10/1/1011	72	0	72						12144189	236	72		
Appendix	Colorado Park						10/1/2012													
Application	Apartments	Ave		CA	94303	Santa Clara	10/1/1011	60	37	23	LMSA	37	53			12144164	236	60		
Processor   Proc				CA.	0.4570	Alamada	11/1/2012	116		116						12164151	226	116		
Section   Sect	Aparoments	790	Leandro	LK.	94378	AMERICA		110	U	110						12144151	230	116		
See Produce 15 1835 25 De Angeline De Ange		Ironwood					11/1/2012		_											
Treatment of Person County Cou	Hiltop Manor	Ur	San Jose	LA	95125	Santa Clara		148	U	148						12144802	236/202	148		
San Pede San Pede San Pede San Pede San							12/1/2012													
Size Periods   Size Period   Size Period   Size Periods   Size P	Townhouse #1		County	CA	90061	Angeles		8	0	- 8						12244221	236	- 8		
Section   Sect							12/1/2012													
Valley College   15	Townhouse #2	St 2600	Los Angeles	CA	90061	Angeles		12	0	12						12244222	236	12		
1300   1300		Northcoast					12/1/2012													
Case December   Case Decembe	Valley Oak Park II	St 190	Santa Rosa	CA	95403	Sonoma		131	71	60	LMSA	71	79			12144147	236	131		
Statement   State	Casa De		Redwood				2/1/2013													
Management   Man	Redwood		City	CA	94063	San Mateo		136	93	43	LMSA	93	46			12144814	236/202	136		
Total Name	Monument Arms		Fairfield	CΔ	94533	Solano	3/1/2013	92	61	31	IMSA	61	71			12144135	236	92		
Management   Man	Hollywood	1714 N Ivar				Los	5/1/2012													
Vigoral   Vigo	Knickerbocker	Ave	Los Angeles	CA	90028	Angeles	3/1/2013	282	280	2	LMSA	280	90			12212002	241(A)/236	282		
Microst   Micr							5/1/2013				Preservatio									
Appendication   Appendicatii   Appendication   Appendication   Appendication   Appendication	Yorba Merced		Beach	CA	92647	Orange		198	192	- 6	n	192	66			12244274	236	198		
The contraction   The contra	Meadows	Meadow					5/1/2013													
Againsteam   Section   S	Apartments	Ave	Merced	CA	95340	Merced		100	20	80	Rent Supp	20	76			12144123	236	100		
State   Control   Final   Control	Foothill Plaza	5324	Sacrament			Sacrament	6/1/2013				Preservatio									
Specific Conference			٥	CA	95841	0		100	97	3	n	97	82			13644132	236	100		
			Fresno	CΔ	93706	Fresno	6/1/2013	150	139	11	LMSA	139	85			12144261	236	150		
Visit Nation   Visit	Esperanza-39th	1230 W				Los	8/1/2013													
Varieties   Vari	Street Manor	39th St 32 Linda	Los Angeles	CA	90037	Angeles		45	0	45						12244489	236	45		
	Linda Glen			CA	94611		8/1/2013	42	40	2	LMSA	40	102			12144442	236	42		
200   200	Managha Mila			C4	04403		8/1/2013	424		-							226	424		
Procedure   S		220		LA	34103	rrancisco		124	72	3Z	LINISA	/2	02			1214412/	230	124		
STORIA SERVICE   STORING				L.	L		9/1/2013		L				L.			l	L		l	
2007-000-000-000-000-000-000-000-000-000			Francisco	LA					88				-				236			$\vdash$
Agentments Williard New Benefitigenia ET 05511 section 2 1/2/00/33 113 0 113 0 0274479 226 113 0 02744		Rd	Norfolk	ст	06058	Litchfield	1/1/2013	28	11	17	LMSA	11	70			01744144	236	28		
505 Survey   505		Willard Ave	Newington	CT	06111	Hartford	2/1/2013	113		113	1		l	1	l	01744178	236	113	1	
Confession   Con	Georgetown	109 Sunny		ľ.			7/1/2013		ľ –											
Prediptorian 122nd Ave Lampo FL 3373 Prediptoria	Gardens Horitage	Ln 10200	Torrington	ст	06790	Litchfield		184	36	148	Rent Supp	36	61			01744114	236	184		$\vdash$
Tampa Prestylerian 721 Green Hillsborroug 11/3/2012	Presbyterian		Largo	FL	33773	Pinellas	10/1/2012	400	80	320	LMSA	80	62	1	l	06744057	236	400	1	
PRINSPERIMENT	Tampa	224 C				. I'll ch assaul														
	Village	St	Tampa	FL	33607	h	11/1/2012	140	48	92	LMSA	48	68	1	l	06744103	236	140	1	

### Hipotecas con Vencimiento con Unidades sin Asistencia Años Fiscales 14-16

Project	Address	City	State	Zip Code	County	Loan Maturity Date	Total Units	Assisted Units	Unassisted Units	S8_1 Program	S8_1 Rent To FMR	S8_2 Program	S202_1 Status	S202 Program Name	S202_1 Assisted Units	FHA Program Name
GRUENING PARK*	1800 Northwood Dr	Juneau	AK	99801	Juneau	11/1/2014	96	56	40	LMSA	95.79	LMSA				236
Selma Square Apartments	1201 Woodrow Ave	Selma	AL	36701	Dallas	2/1/2014	88	67	21	LMSA	155					236
Columbia Square Towne Houses	316 Chewalca Dr	Rainbow City	AL	35906	Etowah	4/1/2014	100	80	20	LMSA	121					236
Chanticleer Apartments	1200 Woodrow Ave	Selma	AL	36701	Dallas	7/1/2014	96	86	10	LMSA	139					236
PRESBYTERIAN APARTMENTS*	2211 Country Club Ave NW	Huntsville	AL	35816	Madison	11/1/2014	206	82	124	LMSA	100.49					236/202
BONITA TERRACE	14th Ave - Hargrove Rd	Tuscaloosa	AL	35401	Tuscaloosa	8/1/2015	130	0	130							236
Robindale East Apartments	389 N Hollywood St	Blytheville	AR	72315	Mississippi	8/1/2014	88	8	80	LMSA	95.75					236
CARROLL HOUSE APARTMENTS	PO Box 101	Eureka Springs	AR	72632	Carroll	10/1/2014	64	0	64							236
METHODIST VILLAGE INC	7811 Euper Ln	Fort Smith	AR	72903	Sebastian	3/1/2015	96	0	96							236
Parkview Towers	1200 Commerce St	Little Rock	AR	72202	Pulaski	4/1/2015	131	0	131				Active	202 direct loan/elderly/pre-1974	0	
Hacienda De Los Arcos	7529 E Culver St	Scottsdale	AZ	85257	Maricopa	4/1/2014	121	101	20	LMSA	71					236
COUNTRY CLUB CIRCLE	355 Country Club Cir	Prescott	AZ	86303	Yavapai	8/1/2015	60	0	60							236
Garden Grove Manor	10632 Bolsa Ave	Garden Grove	CA	92643	Orange	10/1/2013	78	0	78							236
Town Park Towers	60 N Third St	San Jose	CA	95112	Santa Clara	10/1/2013	216	173	43	LMSA	80					236/202
Sierra Woods	4655 Minier Ave	Riverside	CA	92505	Riverside	11/1/2013	190	0	190							236
Miracle Terrace	225 S Western Ave	Anaheim	CA	92804	Orange	11/1/2013	179	0	179							236
Congregational Tower	288 F St	Chula Vista	CA	91910	San Diego	11/1/2013	186	184	2	LMSA	55	LMSA				236
Pico Plaza	1226-43 Arapahoe	Las Angeles	CA	90006	Los Angeles	1/1/2014	43	0	43							236
Los Robles De Cortez	1475 Oak Dr	Vista	CA	92083	San Diego	1/1/2014	76	0	76							236
Haven #501	1178 N Madison	Los Angeles	CA	90029	Los Angeles	2/1/2014	50	48	2							236
Vista Tower	3000 Leeward Ave	Las Angeles	CA	90005	Los Angeles	2/1/2014	230	146	84	LMSA	46					236/202
Siskiyou Gardens	380 Siskiyou Way	Weed	CA	96094	Siskiyou	3/1/2014	48	24	24	LMSA	107					236
Sunset Apartments	1711 Park Ave	Las Angeles	CA	90026	Los Angeles	4/1/2014	86	81	5	LMSA	55					236
Bellflower Friendship Manor	9550 E Oak St	Bellflower	CA	90706	Los Angeles	4/1/2014	144	72	72	LMSA	54					236/202
Hollywood West Apartments	5712 La Mirada Ave	Los Angeles	CA	90038	Los Angeles	5/1/2014	84	79	5							236

#### B. Notificación de HUD

Por favor de cliquear el titulo o la imagen para ver el PDF en Google Drive.

#### Notificación de HUD PIH 2015-07



#### U.S. Department of Housing and Urban Development Office of Public and Indian Housing Office of Housing

Special Attention of: Regional and Field Office Directors of Public Housing; Multifamily Hub Directors; Multifamily Program Center Directors; Public Housing Agencies; and Owners/Agents

#### **Notice HUD 2015-07**

Issued: April 23, 2015

Expires: This notice remains in effect until amended, revoked, or superseded

Cross References:
HUD Notice PIH 2014-13
HUD Notice PIH 2008-12 (HA);
HUD Notice PIH 2011-20 (HA);
HUD Notice PIH 2011-46 (HA);
"Consolidated Appropriations Act, 2014"
(PL 113-76)
"FY 2015 Omnibus; Consolidated and
Further Continuing Appropriations Act" (PL 113-235)

Subject: Funding Availability for Tenant-Protection Vouchers for Certain At-Risk Households in Low-Vacancy Areas – Fiscal Year 2015

1. <u>Purpose</u>. HUD is making up to \$7,000,000 available for Tenant Protection Vouchers (TPV) for certain at-risk households in low-vacancy areas for Fiscal Year (FY) 2015.

The FY 2015 Omnibus; Consolidated and Further Continuing Appropriations Act (Public Law No. 113-235, enacted December 16, 2014), provides that up to \$5,000,000 of the \$130,000,000 appropriated for TPVs may be made available for this purpose. In addition to exercising that authority, HUD is also making available \$2 million in carry-over TPV funding of the \$5 million that HUD made available for this purpose under the Consolidated Appropriations Act, 2014 (PL 113-76). TPVs provided under this set-aside are considered "replacement" TPVs and are <u>not</u> subject to the re-issuance restrictions that apply to certain TPVs under the FY 2015 Omnibus.

This Notice describes the eligibility, selection, and funding process for this TPV set-aside funding in FY 2015. (The Notice retains the same eligibility, selection, and funding process from the previous fiscal year's notice for this set-aside funding, HUD Notice PIH 2014-13.) To be eligible for this set-aside funding, the three potential events that trigger a project's eligibility (described in section 3 of the notice) must either occur in Federal Fiscal Year (FY)

#### C. Carta de Parte de los Inquilinos





PROVIDING ACCESS TO JUSTICE
FOR ORANGE COUNTY'S LOW INCOME RESIDENTS

July 11, 2014

Mr. Thomas Azumbrado Multifamily Hub/PC Director Los Angeles Multifamily Hub 611 W. Sixth Street, Suite 800 Los Angeles, California 90017

Re: Request for Tenant-Protection Vouchers for At-Risk Senior Households Living at Miracle Terrace Apartment (225 S. Western Avenue, Anaheim, CA) Pursuant to HUD Notice 2014-13 미라클 테라스 아파트에 거주중인 저소득층 노인가정을 위한 세입자-보호 특별 바우쳐 요청

Dear Mr. Azumbrado:

We are tenants at Miracle Terrace Apartment, a 179-unit apartment building for seniors located at 225 S. Western Avenue in Anaheim, CA. We moved in to Miracle Terrace when it offered affordable rent for senior citizens. Most of us have lived at Miracle Terrace for more than five years and some for more than fifteen years. We are all tenants on fixed social security income. Most of us receive less than \$12,000 per year and all of us fall below the extremely low-income guideline of \$22,000 per year.

저희는 애나하임 225 S. Western Ave 에 위치한 179 유닛이 있는 연장자 아파트인 미라클 테라스 아파트에 거주하는 세입자들입니다. 저희는 미라클 테라스가 연장자들을 위한 저렴한 렌트를 보장하고 있을 때 여기로 이사왔습니다. 저희 중 대부분은 5년 이상 미라클 테라스에 살고 있고, 그중 일부는 15년 이상 살았습니다. 저희는 모두 고정된 수입은 소셜 시큐리티 밖에 없으며, 대부분 일년 12,000 불 미만으로 살고 있어, 모두 연방 빈곤층 가이드라인인 22,000 불 이하입니다.

Over the last eight months, our rent has risen by 75 to 80 percent. After we sought help from Asian Americans Advancing Justice – Los Angeles and Public Law Center, non-profit legal advocacy organizations, we learned that we were experiencing these dramatic rent increases because the federally subsidized mortgage that had kept our rent low expired last year. This month, a rent increase of 50 to 60 percent went into effect and we are all paying more than 30 percent of our income on rent. Most of us are paying more than 50 percent of our income on rent. We are left with only \$15 - \$50 a month for food after we pay for basic necessities like prescriptions and transportation.

지난 8 개월동안, 저희 렌트비는 75 퍼센트에서 80 퍼센트까지 상승했습니다. 엘에이 아태계 법률센터와 퍼블릭 로 센터에게 도움을 받아, 저희는 이런 엄청난 렌트비 인상이 지난해 연방보조 주택모기지가

Building upon the legacy of the Asian Pacific American Legal Center
1145 Wilshire Blvd., 2nd Floor, Los Angeles, CA 90017 T 213-977-7500 F 213-977-7595 www.advancingjustice-la.org

PLC, 601 Civic Center Drive West • Santa Ana, CA 92701-4002 • (714) 541-1010 • Fax (714) 541-5157

### C. Carta de Parte de los Inquilinos

만기가 된 것이 이유임을 알았습니다. 이 달만 해도 50 에서 60 퍼센트의 렌트비 인상이 시행되었고, 저희는 현재 소득의 30 퍼센트 이상을 렌트비로 감당하고 있습니다. 저희 대부분은 소득의 반 이상을 렌트에 내고 있으며, 약값과 교통비를 빼고 나면 한달에 식비로 남는 돈은 고작 15 불에서 50 불 정도입니다.

The current owner of our building is submitting this application for Tenant-Protection Vouchers for At-Risk Households in Low Vacancy Areas provided for in the 2014 Appropriations Act pursuant to HUD Notice 2014-13. We appreciate that the owner is working to help us obtain this voucher. We are very worried that we will not be able to pay the dramatically increased rents for long. We ask that you process and approve the application as quickly as possible and hopefully no later than August 2014. We do not want to be evicted while this application is pending. If we are evicted, we have nowhere to go because the Anaheim Housing Authority Section 8 voucher list is closed and the waiting list for those of us who managed to get on is five to eight years.

현재 아파트의 소유주는 연방주택국 규정 2014-13 에 의거하여 지정된 주거 밀집지역 저소득층 가정을 위한 세입자-보호 바우쳐 신청을 위해 서류를 제출했습니다. 저희는 소유주가 이 바우쳐를 받아 저희를 도우려고 한다는 사실에 감사합니다만, 이대로는 엄청난 렌트비 인상을 오랫동안 감당할 수 없다는 것에는 변함이 없습니다. 저희는 당국이 이 바우쳐 신청을 최대한 빨리 검토, 2014 년 8 월내에 승인해 주시기를 부탁드립니다. 저희는 이 신청서가 진행되고 있는 동안 살고 있는 집에서 쫓겨나지 않기를 바랍니다. 애너하임 주택국의 섹션 8 바우쳐가 아예 없고, 대기명단이 5 년에서 8 년인 현재 상황에서 쫓겨나면 저희가 갈 곳은 없습니다.

There is no rent control in Anaheim and we cannot afford market rents when our income is less than \$1000 per month. Expedited processing and approval of these vouchers is our only hope to avoid homelessness. At our advanced age, many of us have disabilities and serious health problems that would be severely exacerbated by displacement and homelessness. Please help us to remain at Miracle Terrace.

애너하임에는 렌트비를 적정수준 이상 올리지 못하게 하는 법률이 없고, 월 소득이 1000 불 미안인 저희가 현재 마켓수준의 렌트를 감당할 방법이 없습니다. 최대한 빨리 바우쳐 신청을 검토하고 승인받는 것이 저희가 가진 유일한 희망입니다. 많은 분들이 신체가 부자유하고 건강문제가 심각한 상황에서 저희가 현재 살고 있는 집에서 쫓겨난다면 제대로 남은 여생을 영위할 수 없음은 자명합니다. 제발 저희가 미라클 테라스에서 계속 살 수 있게 도와주시기 바랍니다.

#### Sincerely,

#### D. Adenda de California

#### I. Requisitos de Notificación en California

#### A. Aviso del Vencimiento de la Hipoteca

Como se explica en el texto principal, a diferencia de la ley federal, que no requiere notificación antes del vencimiento de la hipoteca, la ley de California requiere que los propietarios den aviso previo a los inquilinos a los 12 meses y los 6 meses antes de que se expiren las restricciones para los alquileres económicos en las viviendas accesibles o económicas. La ley de aviso también requiere un aviso de 12 y de 6 meses para las "entidades públicas afectadas," que suelen incluir al alcalde de la localidad y la autoridad de vivienda, así como el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del estado (Department of Housing and Community Development-HCD).

Antes de examinar si un propietario ha cumplido con los requisitos de aviso, los defensores deben confirmar cual ley de aviso aplica. Esto se puede hacer al confirmar que el edificio califica bajo la definición de "desarrollo de vivienda asistida" bajo la ley. <sup>1</sup> La mayoría de los tipos de vivienda con subsidio federal se incluyen en la definición, al igual que las propiedades financiadas con créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos. <sup>2</sup>

Un paso inicial para revisar si el aviso tiene defectos es investigar si el propietario ha proporcionado suficiente aviso a cada una de las partes o entidades apropiadas: los inquilinos afectados, los funcionarios locales apropiados, y el HCD. Un paso subsiguiente es examinar si el aviso en realidad incluye todos los elementos necesarios. Los elementos en los avisos de 12 y de 6 meses tienen algunas diferencias y los defensores deben revisar cada requisito en las leyes de aviso.

Requisitos notables en el aviso de 12 meses incluyen:

- una declaración de que las restricciones para alquileres económicos se están por expirar,
- la fecha prevista del vencimiento,
- el programada involucrado, y
- una declaración que el vencimiento puede tener el efecto de eliminar las restricciones del alquiler.<sup>3</sup>

El aviso de 6 meses a los inquilinos afectados debe incluir información más específica, incluyendo:

- los alguileres anticipados después del vencimiento, y
- los nombres y números de teléfono de los gobiernos locales, autoridades de vivienda, y las organizaciones de servicios legales.

En adición, el aviso de seis meses mandada a entidades públicas debe incluir información específica sobre el edificio, incluyendo:

<sup>1</sup> Id. at § 65863.10(a)(3).

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Tenga en cuenta que los propietarios de California que se comprometen a extender la asequibilidad de un desarrollo de por lo menos 30 años más allá de la expiración del restricciones actuales del alquiler pueden ser exentos de los requisitos de aviso. Vea Cal. Gov't Code § 65863.13.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Vea id. at § 65863.13.

#### D. Adenda de California

- el número de unidades asistidas,
- los niveles de ingresos de los inquilinos afectados, y
- una descripción de los planes del dueño para el edificio. <sup>4</sup>

Si no se proporciona la notificación debida, los inquilinos afectados o las entidades públicas afectadas pueden solicitar un interdicto judicial.

#### B. Notificación de Aumentos de Alguiler

Bajo la ley de California, <sup>5</sup> un propietario debe darles a los inquilinos un aviso de por lo menos 60 días sobre cualquier aumento de alquiler que sea más del 10 porciento del alquiler cobrado bajo el contrato de alquiler, antes de que el aumento del alquiler pueda ser efectivo. Es probable que tal aviso venga tarde en el proceso de conversión, de modo que, si la aplicación de protección de inquilinos no está ya en plena marcha, es probable que haya un lapso significante antes de que tal aumento del alquiler pueda ser compensado con los vales realzados. La falta del propietario de servir el aviso de 60 días requerido puede dar una justificación para impedir el aumento de alquiler.

#### C. Problemas de Acceso de Idiomas

Además de los requisitos actuales de notificación bajo las leyes estatales, los defensores también deben examinar si se pueden aplicar leyes estatales o federales adicionales. Por ejemplo, las leyes de derechos civiles pueden exigir la traducción de un aviso por escrito al idioma principal del inquilino. El Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 prohíbe la discriminación basada en el origen nacional, entre otros factores, <sup>6</sup> en los programas federales. Los tribunales han interpretado el Titulo VI para prohibir la discriminación contra las personas con conocimiento de inglés limitado (LEP). <sup>7</sup> Las agencias, incluyendo a HUD, han escrito guías relacionadas al acceso de individuos con inglés limitado a los programas federales, que generalmente requieren que los receptores de asistencia federal "tomen medidas razonables para asegurar acceso significativo" a los programas federales.<sup>8</sup> Como resultado, la falta del dueño de traducir los avisos para los individuos con inglés limitado puede significar que se han violado los requisitos del aviso.

La Corte Suprema de los Estados Unidos ha declarado que las personas que reclaman un impacto dispar—los cual es a menudo el caso con el acceso al idioma -- no tienen un derecho de acción privado bajo el Título VI. <sup>9</sup> Esto significa que las personas puedan que tener que depender de los procesos administrativos, como el proceso de queja de equidad de vivienda de HUD, para hacer cumplir estos requisitos. Hay un derecho de acción privado para las personas que traen reclamos bajo la Ley de Equidad de Vivienda; sin embargo, el precedente sobre la discriminación basada en el origen nacional

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Id. at § 65863.10(c)(3).

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Cal. Civ. Code § 827.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Vea 42 U.S.C. §§ 2000d - 2000d-7.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Vea, e.g., Lau v. Nichols, 414 U.S. 563 (1974).

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Executive Order 13166, 65 Fed. Reg. 50,121 (el 16 de agosto del 2000).

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Alexander v. Sandoval, 532 U.S. 275 (2001).

#### D. Adenda de California

relacionado al acceso al idioma es limitado y puede presentar desafíos. <sup>1</sup> Los defensores también deben asegurarse de investigar las leyes estatales sobre la equidad de vivienda y otras leyes, que capaz proporcionen sus propios requisitos de traducción relacionados con el ser LEP. Por ejemplo, en California, la ley estatal requiere que los avisos sean proporcionados en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano si el contrato de alquiler fue negociado en ese idioma. <sup>2</sup>

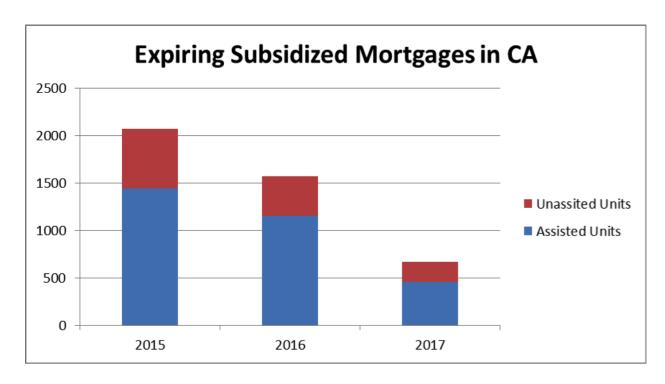
#### II. Recursos de California

Para asistencia específica para negociar con los dueños de los edificios de California, la Corporación de Asociación de Vivienda de California es un recurso importante que puede servir como un representante más neutral para los inquilinos que un abogado o defensor.

Las siguientes organizaciones situadas en California también tienen experiencia en como asegurar vales para hipotecas subsidiadas por HUD que se han vencido para inquilinos de bajos ingresos:

- Asian American Advancing Justice Los Angeles www.advancingjustice-la.org
- National Housing Law Project www.nhlp.org
- Public Counsel <u>www.publiccounsel.org</u>
- Public Law Center <u>www.publiclawcenter.org</u>

El consultar con los recursos de su gobierno local, como por ejemplo la autoridad de vivienda publica local, también puede ser útil.



<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Vea, por ejemplo, Vialez v. New York City Housing Authority, 783 F. Supp. 109 (E.D.N.Y. 1991) (sostiene que el no traducir un aviso a español por el propietario no apoya un reclamo de impacto dispar porque afectó a todos los hablantes de Inglés de la misma manera).

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Vea Cal. Civ. Code § 1632.

#### E. Caso de Estudio - Miracle Terrace



Miracle Terrace es un edificio de 179 unidades ubicado en Anaheim, California, que alberga inquilinos ancianos de bajos ingresos, la mayoría de los cuales son coreanos monolingües. Ninguna de las unidades tenían Sección 8 para el edificio, pero una pequeña cantidad de hogares tenían vales para vivienda individuales. Este edificio fue construido por un grupo religioso sin fines de lucro como un complejo de viviendas económicas financiado con un préstamo asegurado y subsidiado bajo la Sección 236 de la Ley Nacional de Vivienda. Este programa ofrecía alquileres económicos basados en los costos de operación y el servicio de la deuda subsidiada. El primero de noviembre del 2013, la hipoteca maduró y los alquileres económicos de las unidades se vencieron. Posteriormente, la propiedad fue vendida a Clear Capital LLC, una empresa privada de capital, con fines de lucro que se dirige a grandes propiedades multifamiliares. Los alquileres en el edificio se elevaron por un 75 a 80 por ciento en el transcurso de los ocho meses desde que vencieron las restricciones para los alquileres económicos.

Muchos de los inquilinos pidieron ayuda a Asian Americans Advancing Justice – Los Angeles y a Public Law Center para encontrar una resolución a la dificultad insuperable de pagar los drásticos aumentos de alguiler. Estos aumentos de alguiler impusieron una dificultad severa a los casi 200 ancianos, de habilidad de inglés limitada, que son inquilinos de extremadamente bajos recursos y quienes fueron afectados. Los inquilinos reciben ingresos mensuales limitados de Seguro Social, que van entre \$800 y \$1000 al mes. Después de que los aumentos de alquiler entraron en efecto, los inquilinos fueron forzados a satisfacer todas sus otras necesidades básicas con solo \$200 a \$300 por mes. Como personas mayores, muchos de los inquilinos tuvieron que estirar sus escasos ingresos para cubrir medicamentos recetados, citas médicas, y servicios básicos, como comunicación y transporte. Advancing Justice y Public Law Center descubrieron que algunos inquilinos vivían con solo \$15 a \$50 mensuales para la comida. Con el pasar de los meses y el disminuyo de cualquier ahorro, algunos de los inquilinos con problemas de salud graves como cáncer y diabetes, redujeron sus medicamentos necesarios para pagar el alquiler. El señor Yong Woom Yang, de 74 años de edad que es un inquilino coreano monolingüe y que ha vivido en Miracle Terrace por 8 años dijo: "Los aumentos de alquiler fueron devastadores para mí. No tenía los medios necesarios para poder pagar mis medicamentos para mis enfermedades crónicas, tuve que reducir mi consumo de alimentos porque no podía hacer mis compras normales, y no pude ver a

#### E. Caso de Estudio - Miracle Terrace

mis amigos o familia porque no tenía dinero para el transporte. Me sentí muy deprimido desde que los aumentos de alquiler entraron en efecto."

A diferencia de otros inquilinos de bajos recursos que reciben asistencia de los programas de HUD que pierden sus alquileres económicos debido a ciertos prepagos de los préstamos, o debido a que el edificio opta no participar en el programa de Sección 8, estos inquilinos no tenían el derecho automático a recibir asistencia para pagar su alquiler. La lista de espera para el vale de Sección 8 de la Autoridad de Vivienda de Anaheim estaba cerrada durante el tiempo que los inquilinos necesitaban asistencia y algunos inquilinos estaban en la lista de espera por un tiempo extremadamente largo, desde 5 a 8 años. Por otra parte, el edificio no se encuentra ubicado en una jurisdicción con control de alguiler. La única fuente de asistencia para el alquiler para estas personas mayores que son extremadamente vulnerables era el poco conocido vale de Sección 8 para aquellos edificios con hipotecas subsidiadas por HUD que se vencieron.. El Congreso ha proporcionado estos vales para ayudar a amortiguar el impacto sobre los inquilinos en edificios con vencimiento de las hipotecas que estan protegidas por el gobierno federal o de otras restricciones que están por expirar. Sin embargo, a diferencia de los vales disponibles para los inquilinos en la situación de prepago o donde el dueño del complejo opta por no participar en el programa, no todos los inquilinos elegibles tienen la opción de obtener un vale para hipotecas subsidiadas por HUD que han vencido, y el dueño debe aplicar para obtener la asistencia por voluntad propia.

Asian Americans Advancing Justice – Los Angeles y Public Law Center aprendieron sobre estos vales y contactaron al dueño para solicitar que él aplicara por los inquilinos. Aunque el dueño estuvo de acuerdo en aplicar por los inquilinos, se negó a retrasar el aumento de alquiler, lo que causó que los inquilinos estuvieran extremadamente abrumados para pagar el alquiler durante los cinco meses que se tardó el procesar de los vales. El proceso de aplicar por los vales estuvo lleno de dificultad y retrasos a consecuencia de un proceso burocrático que requiere la aprobación de al menos cuatro oficinas de HUD, además de los distintos pasos administrativos necesarios del PHA para certificar a los inquilinos, inspeccionar las unidades, y negociar y aprobar el contrato de los vales basados en el edificio. Además, hubo una confusión en cuanto a si este edificio calificaba bajo los criterios de los vales para hipotecas subsidiadas por HUD que han vencido. Tomó trabajo continuo por Advancing Justice y Public Law Center, y algunas investigaciones del congreso para que la aplicación fuera procesada. A lo largo del proceso, el organizador principal de los inquilinos y los dos defensores bilingües fueron cruciales para la organización y el apoyo de los inquilinos. Finalmente, a través del trabajo persistente de los defensores de los inquilinos, así como de la oficina de la congresista Loretta Sánchez, 124 vales basados en el edificio fueron aprobados en un tiempo récord, con efecto retroactivo a los 3 meses después de que los aumentos mayores del alquiler entraron en efecto.

### E. Caso de Estudio - Riverwalk Apartments



©2015 Google Map

Riverwalk Apartments, anteriormente conocido como Callahan Plaza, es un edifico de 336 unidades ubicado en 14 acres en Miami, Florida. En 1968, la propiedad fue financiada con una hipoteca asegurada por HUD. Mientras que los alquileres no estaban basados en los ingresos de los inquilinos, eran significadamente más bajos que el alquiler a precio de mercado debido a las restricciones impuestas por la hipoteca asegurada de HUD. Los inquilinos viviendo en Riverwalk eran principalmente hispanos, de bajos recursos, y personas de edad avanzada. Muchos de los inquilinos han vivido allí durante décadas y han criado a sus familias en la propiedad.

En abril del 2010, la hipoteca asegurada por HUD maduró y los alquileres económicos de las unidades vencieron. Posteriormente, la propiedad fue vendida a Grupo CFH, que pretendía aumentar el alquiler a precio de mercado. Aunque la nueva compañía de manejo simpatizaba con los inquilinos de largo plazo, los nuevos alquileres no eran económicos para la mayoría de los inquilinos.

Varios inquilinos contactaron a Legal Services of Greater Miami, Inc. (LSGMI), cuando los alquileres comenzaron a aumentar a finales del 2012. La mayoría de los inquilinos vivían con ingresos fijos y requerían asistencia de miembros de su familia para pagar sus gastos de subsistencia. Por desgracia, no hubo nada que se pudo hacer en ese momento y muchos inquilinos se mudaron de la propiedad.

En abril del 2013, LSGMI recibió notificación del Proyecto de Ley Nacional de Vivienda que HUD autorizó la financiación para los vales de Sección 8 para las hipotecas subsidiadas por HUD que han vencido y que Riverwalk era una propiedad elegible. Abogados de LSGMI encontraron a un cliente anterior que aún vivía en Riverwalk porque el recibía asistencia financiera de amigos y familiares. LSGMI le habló de esta oportunidad para obtener vales, pero explicaron que el propietario tenía que solicitar los vales. Abogados de LSGMI contactaron a Riverwalk en su nombre y solicitaron una reunión para discutir el proceso de solicitud. Debido a que el llenar la aplicación consume mucho tiempo y el plazo para someterla era en tan solo unas semanas, los abogados temían que el propietario se negara a participar.

### E. Caso de Estudio - Riverwalk Apartments

Sin embargo, el equipo de manejo se emocionó al aprender sobre la posibilidad, ya que permitiría a la mayor parte de los inquilinos de tercera edad a permanecer en la propiedad. El propietario estaba entusiasmado por solicitar la financiación. Casi 175 familias que vivían allí en el momento que la hipoteca maduró en el 2010, permanecieron en la propiedad en mayo del 2013.

Riverwalk solicitó los vales en junio del 2013 y HUD aprobó los vales en agosto del 2013. HUD designó a Public Housing and Community Development del Condado de Miami-Dade como la agencia de administración para los vales. Sin embargo, HUD no emitió inmediatamente la notificación de asignación de fondos. En noviembre del 2013, la representante Ilieana Ros-Lehiten le escribió una carta a HUD por el retraso de los vales. En diciembre del 2013, la oficina local aconsejó a LSGMI que "algunas cuestiones del presupuesto causaron demora." HUD supuestamente quería determinar la elegibilidad de todos los edificios antes de emitir las asignaciones de fondos. En febrero del 2014, HUD finalmente emitió la asignación de fondos y la PHA determinó la elegibilidad de los residentes en marzo y abril del 2014. Por desgracia, entre el momento que HUD aprobó el edificio y el tiempo en el que PHA selecciono a los inquilinos elegibles, 27 familias potencialmente elegibles se mudaron de Riverwalk.

Durante el proceso de elegibilidad, varios solicitantes fueron negados a pesar de que vivían allí cuando la hipoteca maduró. El vencimiento de la hipoteca ocurrió cuatro años antes y bajo una diferente compañía de manejo, por lo cual el propietario no tenía pruebas de que algunos inquilinos vivían allí en abril del 2010. Debido a esto, la lista de las familias elegibles que fue proporcionada a HUD no era correcta. Una lección aprendida es que el propietario debe incluir a cualquier familia que potencialmente pueda ser elegible y debe revisar la lista con cuidado. Afortunadamente, LSGMI defendió con éxito para que la PHA revocara la determinación de elegibilidad para estas familias. Finalmente, aproximadamente 160 familias fueron aprobadas para recibir los vales de Sección 8.

Cuando LSGMI primero contactó a Riverwalk, el propietario solo quería solicitar los vales para los inquilinos y no quería solicitar los vales para el edificio. Abogados de LSGMI no desafiaron esta decisión debido a la disposición del propietario para solicitar la financiación. En retrospectiva, este fue un tema que debería haber sido discutido más a fondo y más trabajo se debería haber hecho para tratar de convencer al propietario para que seleccionara la ayuda para el edificio. Debido a que los inquilinos recibieron un vale realzado, en lugar de un vale regular de Sección 8, la porción del alquiler de los inquilinos no puede ser menos que los alquileres en el momento que la hipoteca maduró. El vale realzado redujo el alquiler de la mayoría de los inquilinos a cerca de \$475. Mientras esta fue una reducción significante del alquiler, para los inquilinos que reciben SSI o que tienen ingresos extremadamente bajos, el alquiler puede exceder el 30% de sus ingresos y permanecen inaccesibles. (El alquiler a precio de mercado para los apartamentos que el propietario buscaba era doble esta cantidad, a \$950.) Es probable que eventualmente esto obligue a esas familias que se trasladen a otra ubicación más accesible y que transformen el vale a un vale regular de Sección 8.



Para obtener más información sobre la caja de herramientas, por favor contacte a cualquiera de los autores:

Adam Cowing, Public Counsel acowing@publiccounsel.org

Lili Vo Graham, Public Law Center lgraham@publiclawcenter.org

James Grow, National Housing Law Project jgrow@nhlp.org

**Stephen Knight**, National Housing Law Project <a href="mailto:sknight@nhlp.org">sknight@nhlp.org</a>

**Nicole Ochi**, Asian Americans Advancing Justice - Los Angeles <a href="mailto:nochi@advancingjustice-la.org">nochi@advancingjustice-la.org</a>

Este reporte fue hecho posible por los siguientes patrocinadores: The Skadden Fellowship Foundation and The Flom Incubator Grant.

Las declaraciones y los puntos de vista expresados son únicamente la responsabilidad de los autores.