USDA Rural Development

Viviendas rurales y programas comunitarios

Cosas que debe saber acerca del alquiler de viviendas rurales del USDA

No se arriesgue a perder la oportunidad de obtener asistencia federal para la vivienda, no proporcione información falsa, incompleta o inexacta en su solicitud o recertificación

Sanciones por cometer fraude

Usted debe proporcionar información acerca de la situación e ingresos de su grupo familiar cuando solicite asistencia para la vivienda en apartamentos financiados por el Departamento de Agricultura de los EE. UU. (U.S. Department of Agriculture, USDA). La prevención del fraude es un asunto prioritario para el USDA. Si omite o da información falsa, de manera deliberada, en su solicitud o en los formularios de recertificación a la empresa administradora, es posible que:

- Le desalojen de su apartamento.
- Le exijan que devuelva el dinero de toda la asistencia para alquiler extra que recibió basada en información defectuosa.
- Lo multen.
- Lo encarcelen o le impidan recibir asistencia en el futuro.

El gobierno estatal y el gobierno local también pueden tener leyes que les permitan aplicar otras sanciones por fraude además de las que se mencionan aquí.

Cómo llenar su solicitud

Cuando se reúna con el arrendador para completar su solicitud, debe proporcionar información acerca de:

- **Todos los ingresos de su grupo familiar.** Indique todas las fuentes de dinero que recibe. Si otros adultos vivirán con usted en el apartamento, también debe mencionar la totalidad de sus ingresos. Las fuentes de dinero incluyen:
  - –Salarios, compensación por desempleo y por discapacidad, pagos de beneficencia, pensión alimenticia, beneficios del Seguro Social, pensiones, etc.
  - –Todo el dinero que reciba en nombre de sus hijos, como manutención de menores, Seguro Social para niños, etc.
  - –Ingresos de activos como intereses de una cuenta de ahorro, de una unión de crédito, un certificado de depósito, dividendos de acciones, etc.
  - –Todo ingreso que espere recibir, como un aumento de salario o bonificación.
- **Todos los bienes del grupo familiar.** Indique todos los bienes que posee. Si otros adultos vivirán con usted, también debe mencionar la totalidad de sus bienes. Los bienes incluyen:
  - –Cuentas bancarias, bonos de ahorros, certificados de depósito, acciones, inmuebles, etc.
  - –Todo negocio o bien que haya vendido en los últimos 2 años por menos de su valor total, como la venta de su casa a sus hijos.
- **Todos los miembros del grupo familiar.** Indique los nombres de todas las personas, incluidos adultos y niños, que vivirán en el apartamento, tengan o no parentesco con usted.

Pida ayuda si la necesita

Si tiene problemas para entender alguna parte de la solicitud, comuníqueselo al arrendador y solicite ayuda para cualquier pregunta que pueda tener. El arrendador está capacitado para ayudarle con el proceso de solicitud.

Antes de firmar la solicitud

- Asegúrese de leer toda la solicitud y de comprender todo lo que dice.
- Revísela con cuidado para garantizar que se han contestado todas las preguntas de manera completa y precisa.
- No la firme a menos que tenga la certeza de que no tiene errores ni le falta información.

Al firmar la solicitud y los formularios de certificación, usted afirma que están completos según su leal saber y entender. Firmar un formulario cuando sabe que contiene información errónea se considera un fraude.

- La empresa administradora verificará su información. El USDA puede realizar cotejos computarizados con otros organismos federales, estatales, o privados con el fin de verificar que los ingresos que informó sean correctos.
- Solicite una copia de su solicitud firmada y consérvela en sus registros.

Recertificación de inquilino

Las personas que residan en viviendas de asistencia financiadas por el USDA deben brindar información actualizada a la empresa administradora al menos una vez al año. Pregunte a su arrendador cuándo debe recertificar sus ingresos.

Usted debe informar **de inmediato**:

- Cualquier cambio en los ingresos por un valor de $100 o más por mes.
- Cualquier cambio en la cantidad de personas que viven en la vivienda.

Para su recertificación, debe informar:

- Todos los cambios en ingresos, como aumentos de salario o beneficios, cambio o pérdida del empleo, pérdida de beneficios, etc., de cualquiera de los adultos que viven en la vivienda.

- Todo miembro del grupo familiar que se mude a la vivienda o la abandone.
- Todos los bienes que usted o las personas que viven con usted poseen, o todo bien que se haya vendido en los últimos 2 años por menos de su valor total.

Evite el fraude, denuncie el abuso

Prevenga ardides fraudulentos mediante estos pasos:

- No pague ninguna cantidad de dinero para presentar su solicitud.
- No pague ninguna cantidad de dinero para avanzar en la lista de espera.
- No pague nada que no esté cubierto por su contrato de alquiler.
- Solicite recibos de todo el dinero que pague.
- Obtenga una explicación por escrito del dinero que se le exija pagar además del alquiler, como cargos de mantenimiento.

Denuncie el abuso: Si sabe de alguien que falsificó una solicitud, o que trata de persuadirle para que haga declaraciones falsas, denúncielo al gerente. Si no puede denunciarlo a su gerente, llame a la oficina local o estatal del USDA al 1 (800) 670-6553, o escriba a: USDA, STOP 0782, 1400 Independence Ave., SW, Washington, DC 20250.

Si no está de acuerdo con una decisión

Los inquilinos pueden presentar una queja por escrito ante el propietario del complejo de apartamentos en respuesta a las acciones del propietario, que resulten en un rechazo, reducción significativa o cancelación de los beneficios. También se puede presentar una queja cuando un inquilino dispute el aviso de propuesta de una medida adversa del propietario.

Aviso de medida adversa

El propietario del complejo de apartamentos debe notificar por escrito a los inquilinos toda propuesta de una medida que pueda tener consecuencias adversas, tales como el rechazo de ocupación y cambios en las normas de ocupación o el contrato de alquiler. El aviso por escrito debe detallar razones específicas para aplicar la medida propuesta y también debe notificar a los inquilinos acerca de su "derecho de responder al aviso en un plazo de 10 días calendario posteriores a la fecha del aviso", y de su "derecho a una audiencia". Los complejos de viviendas que se encuentren en áreas con una concentración de personas que no hablen inglés deben enviar los avisos en inglés y en el idioma que hable la mayoría.

Aspectos generales del proceso de quejas

El USDA considera que la mejor manera de resolver las quejas es a través de una reunión informal entre los inquilinos y el arrendador o propietario. Una vez que el propietario se entera de la queja de un inquilino, el proceso debería comenzar con una reunión informal entre las dos partes. Los propietarios deben ofrecer que se lleve a cabo una reunión con los inquilinos para conversar acerca de la queja en un plazo de 10 días calendario después de recibir la queja. El USDA invita a los propietarios y a los inquilinos a que en la reunión traten de llegar a una resolución del problema que sea mutuamente satisfactoria.

Si no se resuelve la queja, el inquilino debe solicitar una audiencia en un plazo de 10 días a partir de que reciba los resultados de la reunión. Entonces, las partes elegirán a un panel de audiencia, o a un funcionario de audiencias, para que dirija la audiencia. Se notifica a las partes la decisión 10 días después de la audiencia.

Cuándo una queja es legítima

El arrendador debe determinar si una queja está comprendida en las normas establecidas para el programa. Por ejemplo, no es una queja legítima decir: "Quiero presentar una queja porque el gerente no me habla". Sin embargo, sí es una queja legítima decir: "Quiero presentar una queja porque el gerente no mantiene la propiedad de acuerdo con las pautas del USDA". A continuación encontrará casos en los que los inquilinos pueden y no pueden presentar una queja.

No se puede presentar una queja ante el propietario o gerencia si:	Se puede presentar una queja ante el propietario o ante la gerencia si:
El USDA autorizó una propuesta de cambio de alquiler.	Se modifica el contrato de alquiler, o se efectúan cambios en las normas o en el alquiler que no autorizó el USDA.
Un inquilino considera que ha sido víctima de discriminación en función de la raza, color, religión, origen nacional, sexo, edad, situación familiar o discapacidad. Las quejas por discriminación se deben presentar ante el USDA o ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (Department of U.S. Housing and Urban Development, HUD), y no ante el propietario o la gerencia.	El propietario o la gerencia no dan mantenimiento a la propiedad en una manera decente, segura y sanitaria.
El complejo formó una asociación de inquilinos y todas las partes han acordado utilizar la asociación para conciliar las quejas.	El propietario viola una disposición del contrato de alquiler o una norma de ocupación.
El USDA ha exigido un cambio en las normas y se ha notificado debidamente.	Se le niega a un inquilino la admisión al complejo.
El inquilino viola el contrato de alquiler y el resultado es la rescisión del alquiler.	
Existen disputas entre los inquilinos que no involucran al propietario ni a la gerencia.	
Los inquilinos han sido desalojados u ocurren otras consecuencias adversas como resultado del pago por adelantado de un préstamo.	

PA 1998-S
Diciembre de 2008

El Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (U.S. Department of Agriculture, USDA) prohíbe la discriminación en todos su programas y actividades en función de la raza, color, origen nacional, edad, discapacidad, y en los casos en que corresponda, el sexo, el estado civil, la situación familiar, la situación de los padres, religión, orientación sexual, información genética, creencias políticas, represalias, o porque la totalidad o parte de los ingresos de una persona provienen de algún programa de asistencia pública. (No todos los factores que se prohíben se aplican a todos los programas). Las personas discapacitadas que requieran medios alternativos para que se les comunique la información de un programa (braille, letra grande, grabación de audio, etc.) deben comunicarse con el TARGET Center del USDA por teléfono al (202) 720-2600 (voz y TDD).

Para presentar una queja por discriminación, escriba a: USDA, Director, Office of Civil Rights, 1400 Independence Avenue, S.W., Washington, D.C. 20250-9410 o llame al 1 (800) 795-3272 (voz) o al (202) 720-6382 (TDD). El USDA es un empleador que ofrece igualdad de oportunidades laborales.