

HOJA INFORMATIVA #10

Quejas de los Residentes y Derechos de Terminación



Aún después de una conversión a RAD, si usted tiene un desacuerdo con el administrador o el dueño de la propiedad, podrá solicitar una audiencia para resolver un desacuerdo y en la mayoría de los casos, se le notificará por escrito con tiempo sobre si su contrato de arrendamiento será terminado.



¿Qué es el proceso de quejas?

Una **queja** es cualquier desacuerdo que pueda tener con la PHA en una acción sobre su contrato de arrendamiento, u otras acciones de la PHA que usted entiende que lo podrían afectar de manera negativa. El **proceso de quejas** incluye unos **derechos procesales** o pasos que el dueño de la propiedad debe seguir al tomar acciones específicas que podrían afectarlo de manera negativa a usted. Estos pasos se establecen para que usted y la PHA los sigan para resolver cualquier controversia.



¿Cómo afectará la RAD el proceso de quejas?

El programa RAD tiene procesos de quejas y terminación del contrato de arrendamiento disponibles, similares a los del proceso de vivienda pública (bajo la Sección 9 de la Ley de Vivienda de 1937). El **aviso de implementación final de RAD (4ta revisión)** explica los derechos de los residentes relacionados con el proceso de quejas.

Si su propiedad es parte de un programa de vivienda pública, o ha sido convertida a Sección 8 a través de la RAD, usted recibirá un aviso escrito de las razones para una acción. El aviso también deberá indicarle cómo solicitar una audiencia en la que pueda presentar las razones por las que usted piensa que esa acción es incorrecta.

Si su propiedad es convertida a través de la RAD, usted aún tiene el derecho de recibir una audiencia justa y una decisión por escrito en un periodo de tiempo razonable, al igual que en el programa de vivienda pública. La PHA debe cumplir la decisión de una audiencia de quejas a menos que le notifique que:

- La audiencia de quejas cubrió asuntos fuera del alcance de la jurisdicción del oficial de audiencias o el oficial de audiencias propuso una solución fuera de su autoridad; o
- La decisión del oficial de audiencias está en conflicto con las leyes o reglamentos de HUD.

Solicitar o participar en una audiencia no afecta su derecho a llevar su caso a juicio si piensa que su conflicto no se decidió correctamente.



¿Qué ocurre si recibo un aviso de terminación?

Similar al programa de vivienda pública, bajo RAD el dueño de la propiedad solo puede **terminar su contrato de arrendamiento** o no renovar su contrato de arrendamiento si sigue ciertos procedimientos y si tiene un **motivo**. Un dueño tiene un motivo si usted viola de manera grave o repetida de sus términos del contrato de arrendamiento, incluye:

- No hacer los pagos del contrato de arrendamiento, como los pagos de alquiler o servicios públicos;
- No cumplir con las normas incluidas en el contrato de arrendamiento, como mantener su unidad limpia y segura;
- Participar en actividad delictiva o abusar del alcohol, dependiendo de la gravedad de la actividad; o
- Hacer declaraciones falsas en su solicitud inicial o durante su recertificación anual, por ejemplo, sobre su ingreso o el tamaño de su familia.

Las propiedades convertidas deben cumplir con las normas de PBV y PBRA sobre la notificación y la terminación del subsidio de alquiler. Por lo general, usted debe recibir el aviso adecuado por escrito sobre terminación del contrato de arrendamiento:

- Por lo menos 14 días por no pagar el alquiler;
- No más de 30 días si la salud y seguridad de otros inquilinos se ve amenazada;
- No más de 30 días por cualquier actividad relacionada con drogas o crimen violento;
- No más de 30 días por una condena por delito.



Portland, ME: Loring House.