Información importante para arrendatarios que reciben asistencia del HUD sobre la suspensión de desalojos de los CDC

Noviembre de 2020

Este volante fue desarrollado por la Oficina de Vivienda Pública e Indígena (Office of Public and Indian Housing, PIH) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) para ayudarle a entender qué significa la Orden de los CDC para los arrendatarios que reciben asistencia del HUD que arrienden dentro de los siguientes programas de la PIH: programa de Elección de Vales de Vivienda (Housing Choice Voucher, HCV), programa de Vivienda Pública y programa de Rehabilitación Moderada (Mod Rehab) de la Sección 8. Si usted es arrendatario en un programa de la PIH, comuníquese con su arrendador o agencia de vivienda pública (Public Housing Agency, PHA) para obtener más información sobre este volante o la Orden de los CDC. También puede visitar el sitio web de los CDC en: https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-eviction-declaration.html.

¿Qué es la suspensión de los desalojos de los CDC?

- Los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (Centers for Disease Control and Prevention, CDC) emitieron una orden denominada Cese Temporario de Desalojos Residenciales para Prevenir una Mayor Propagación de la COVID-19. Para los arrendatarios que cumplan con las condiciones de elegibilidad, esta orden ***detiene temporariamente los desalojos, por falta de pago de la renta desde el 4 de septiembre de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020***.

¿Qué pasos tengo que seguir para estar protegido frente a un desalojo por falta de pago de la renta?

- **Paso 1**: Si está en situación de falta de pago con su arrendador o PHA y corre el riesgo de ser desalojado entre el 4 de septiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, **debe** cumplir con las siete certificaciones de la Declaración de los CDC que están disponibles en:
  - **Versión en inglés:** https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/declaration-form.pdf
  - **Versiones traducidas:** https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/covid_19_resources/resident_declaration_form-other_languages
- **Paso 2**: Si cumple con las siete certificaciones de la Declaración de los CDC, debe firmar y fechar la Declaración.
- **Paso 3**: Proporcionar una copia firmada/fechada de la Declaración a su PHA o arrendador.

Paso 1: Primero debe cumplir con las siete certificaciones de la Declaración de los CDC, que son:

1. **No puede pagar toda la renta debido a una disminución en el ingreso de la unidad familiar o a gastos médicos extraordinarios.**
   - ¡**Consejo**! Para los participantes de vivienda pública y participantes de vales, su renta **siempre** se ajustará en función de la disminución de los ingresos si informa el cambio en los ingresos a su PHA. Considere contactarse con su PHA tan pronto como sea posible para revisar su ingreso actual y ajustar su renta en función del cambio.
2. **Está haciendo su máximo esfuerzo para realizar pagos parciales a tiempo que son tan cercanos al pago total como lo permiten las circunstancias.**
3. **Ha realizado su máximo esfuerzo para obtener toda la asistencia del gobierno disponible.**
   - **¡Consejo!** Podría considerar su participación actual en un programa de asistencia para el pago de la renta para determinar si ha realizado su máximo esfuerzo para obtener asistencia del gobierno. Los participantes de vivienda pública y participantes de vales también pueden considerar si solicitaron a la PHA que revise su ingreso actual y ajuste la renta en función del cambio en el ingreso.
4. **Cumple con una de las siguientes condiciones: (1) espera ganar menos de $99,000 en 2020 (o $198,000 si presenta una panilla conjunta) o (2) no tuvo que informar ningún ingreso al Servicio Federal de Rentas Internas (Internal Revenue Service, IRS) o (3) recibió un cheque de estímulo de la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica por Coronavirus (Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act, CARES).**
   - **¡Consejo**! El pago del estímulo de $1,200 o más NO estaba incluido en su cálculo de ingresos. Si no recibió un pago de estímulo, visite este sitio web para verificar el estado de su pago y completar un formulario sencillo: https://www.irs.gov/coronavirus/get-my-payment
5. **Si lo fueran a desalojar, probablemente se quedaría sin hogar o se mudaría a un refugio para personas sin hogar o se mudaría a una nueva vivienda compartida con otras personas en espacios reducidos.**
6. **Entiende que es responsable de pagar la renta impaga, que se le pueden cobrar cargos por la renta impaga y que debe continuar cumpliendo con los términos del contrato de arrendamiento.**
7. **Entiende que, cuando la Orden de los CDC caduque el 31 de diciembre de 2020, puede quedar sujeto al desalojo si tiene rentas o cargos impagos.**

Paso 2: Si cumple con las siete certificaciones del paso 1, firme y feche la Declaración.

- Cada adulto que figura en el contrato de arrendamiento, contrato de renta o contrato de vivienda que cumpla con las condiciones que se describen en el paso 1, debe firmar la Declaración. En determinadas circunstancias, como personas que presentan una planilla conjunta, puede ser adecuado que un miembro de la unidad familiar proporcione una declaración firmada en nombre de los otros residentes adultos que figuran en el contrato de arrendamiento, contrato de renta o contrato de vivienda en cuestión. Puede usar la Declaración de los CDC que está disponible aquí: https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/declaration-form.pdf.

Paso 3: Proporcione una copia firmada de la Declaración a su arrendador o PHA.

- **¡Importante!** Si no firma y presenta la Declaración a su arrendador o PHA, todavía lo pueden desalojar por falta de pago de la renta entre el 4 de septiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Sin embargo, la Declaración requiere que usted certifique la veracidad de la información bajo pena de perjurio. Esto significa que cualquier declaración falsa o engañosa u omisión puede estar sujeta a acciones penales y civiles por multas, sanciones, daños y perjuicios o prisión; por lo tanto, **asegúrese de cumplir con TODAS las certificaciones del paso 1 antes de firmar la Declaración.**
- Si un desalojo por falta de pago de la renta comenzó antes del 4 de septiembre, pero todavía no se ha realizado, aún puede firmar y presentar la Declaración a su arrendador o PHA para estar protegido frente al desalojo.
- Si es posible, envíe la Declaración por correo electrónico u otro método que proporcione un recibo para que exista un registro de haberlo enviado. Por ejemplo, otro método podría ser por correo certificado a través del Servicio Postal de los EE. UU. con acuse de recibo. También guarde una copia de sus declaraciones firmadas para sus registros, incluidas la fecha y la hora en que fue enviada o entregada a su arrendador o PHA.
- A los participantes de vales también les convendría proporcionar la Declaración a su PHA, además de a su arrendador.

Tenga en cuenta:

- Si puede pagar la renta o hacer pagos parciales, es necesario que lo haga.
- La suspensión de los desalojos en la Orden de los CDC es diferente de la suspensión de desalojos de la ley CARES[1], que ya caducó. La suspensión de desalojos de la ley CARES caducó el 24 de julio de 2020. Las mayores diferencias entre las dos son que, según la Orden de los CDC: (1) los arrendatarios están obligados a firmar una Declaración con las siete certificaciones para estar protegidos frente al desalojo por falta de pago de la renta y (2) se les puede cobrar a los arrendatarios cargos por mora, sanciones y otros cargos debido a la renta impaga.
- Es posible que haya otras protecciones disponibles para usted si la autoridad local, territorial o de su estado ha impuesto una suspensión de desalojos más prolongada o estricta que proporcione la misma protección, o un nivel de protección mayor para la salud pública, que los requisitos indicados en la Orden de los CDC.
- Todavía debe respetar todos los demás términos de su contrato de arrendamiento y las reglas del lugar donde vive. Todavía se puede desalojar a los arrendatarios por actos delictivos, otros actos o violaciones del contrato de arrendamiento.

Consejos para comunicarse con su arrendador o PHA:

Si le cuesta pagar la renta o ya no puede pagarla, contacte a su arrendador de inmediato para conversar sobre las opciones. En momentos de dificultades financieras, es posible que su arrendador también tenga problemas. Trate de comunicarse con él en forma clara y con calma. A continuación, le presentamos algunos consejos como guía durante una conversación con su arrendador:

- Sea sincero sobre su situación. Si a COVID-19 u otras dificultades lo afectaron, cuéntele cómo se vio afectado su ingreso. Los participantes de vivienda pública y participantes de vales deben contactar a su PHA tan pronto como sea posible para revisar su ingreso actual y ajustar el pago de la renta.
- Considere mencionar todos los recursos y las opciones de asistencia que haya encontrado.
- Explique cómo su familia se vería afectada por la pérdida de la vivienda.
- Pregunte sobre acuerdos de pago.
- Conserve todos los correos electrónicos y los mensajes de texto y tome notas de cuándo habló por teléfono o en persona.

[1] Promulgada en la Sección 4024 de la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica por Coronavirus de 2020 “Ley CARES” (ley pública 116-136).