

**Departamento de Vivienda
y Desarrollo Urbano de los EE.UU.**
Oficina de Vivienda Pública y para Comunidades Indígenas

¡Un buen lugar para vivir!

Introducción

Es importante tener un buen lugar para vivir. Por medio de la Oficina de Vivienda Pública (*Public Housing Agency*, PHA) de su localidad, el Programa de Certificados de la Sección 8 (*Section 8 Certificate Program*) y el Programa de Distribución de Cupones para Conseguir Vivienda (*Housing Voucher Program*) le ayudan a alquilar un buen lugar. Usted queda en libertad para escoger cualquier casa o apartamento que desee, siempre y cuando cumpla con ciertos requisitos en materia de calidad. Según el Programa de Certificados de la Sección 8, la vivienda no puede costar más que el alquiler justo vigente en el mercado. Sin embargo, con arreglo al Programa de Distribución de Cupones para Conseguir Vivienda, una familia puede optar por alquilar una casa o un apartamento costoso y pagar la cantidad extra. La PHA de su localidad le dará otra información sobre los programas y la forma en que se determina la parte del arriendo que le corresponde pagar a usted.

Normas de calidad en la vivienda

Las normas de calidad en la vivienda ayudan a garantizar que su casa sea segura, saludable y cómoda. En el Programa de Certificados de la Sección 8 y en el Programa de Distribución de Cupones para Conseguir Vivienda hay dos clases de normas de calidad en la vivienda. Unas son cosas indispensables en una casa para recibir la aprobación de la PHA y las otras son cosas complementarias sobre las cuales usted puede pensar y decidir para atender las necesidades especiales de su familia.

Programa de Certificados de la Sección 8 y Programa de Distribución de Cupones para Conseguir Vivienda

El Programa de Certificados de la Sección 8 y el Programa de Distribución de Cupones para Conseguir Vivienda le permiten *escoger* una casa o apartamento de su gusto. Puede estar en el lugar donde vive ahora o en otra parte. Las normas sobre las cosas *indispensables* se refieren a los artículos básicos que debe tener todo apartamento. Sin embargo, es posible que una casa que se ajuste a todas las normas sobre las cosas *indispensables* no tenga todo lo que usted necesite o desee. Con ayuda del Programa de Certificados de la Sección 8 o del Programa de Distribución de Cupones para Conseguir Vivienda, usted *deberá* poder pagar el costo de una buena casa, de manera que debe pensar en lo que desearía que tuviera su casa. Quizá desee una cocina grande o muchas ventanas o un apartamento en un primer piso. Tal vez le moleste el papel de pared o la pintura desgastados. Piense en esas cosas al buscar casa. Tome el tiempo necesario para leer el folleto titulado *Un buen lugar para vivir (A Good Place to Live)*. Si desea permanecer en su casa actual, use este folleto para ver si su casa se ajusta a las normas de calidad en la vivienda. Si desea mudarse, úselo cada vez que busque una nueva casa o un nuevo apartamento. Buena suerte en su búsqueda de un buen lugar para vivir. Lea cada sección cuidadosamente. Después de encontrar un lugar para vivir, puede iniciar el proceso de presentación de la *Solicitud de autorización de arrendamiento*. Quizá encuentre un lugar de su gusto pero que tiene algunos problemas. Pregunte a la PHA de su localidad qué debe hacer, ya que tal vez sea posible corregir esos problemas.

Requisitos

Toda casa o apartamento debe tener por lo menos una sala de estar, una cocina y un baño. Se acepta un apartamento pequeño de una sola habitación, con espacio para una cocina. Sin embargo, debe haber un baño separado para uso privado por parte de su familia. Por lo general, debe haber una sala de estar o un dormitorio por cada dos miembros de la familia.

1. Sala de estar

La sala de estar debe tener lo siguiente:

Techo

Un techo en buen estado.

- No se aceptan grietas ni orificios grandes que dejen pasar corrientes de aire, un grado excesivo de pandeo, ni grandes cantidades de material de superficie suelto o desprendible, como yeso.

Paredes

Paredes en buen estado.

- No se aceptan grietas ni orificios grandes que dejen pasar corrientes de aire, un grado excesivo de pandeo o inclinación, ni grandes cantidades de material de superficie suelto o desprendible, como yeso.

Electricidad

Por lo menos dos tomacorrientes, o un tomacorriente y una luz de techo permanente. No cuente las lámparas de mesa ni de pie, las lámparas de techo enchufadas en un tomacorriente ni los cables de extensión porque no son permanentes.

- No se aceptan cables rotos ni desgastados, luces colgantes de cables sin otro soporte firme (como una cadena), interruptores o tomacorrientes sin tapa, ni tomacorrientes muy agrietados.

Piso

Un piso en buen estado.

- No se aceptan grietas ni orificios grandes, tablas faltantes o pandeadas, ni material de recubrimiento que pueda hacer tropezar a alguien.

Ventana

Por lo menos una ventana. Todas las ventanas deben estar en buen estado.

- No se aceptan ventanas con cristales muy agrietados, rotos o faltantes, ni ventanas que no cierren o que, cuando estén cerradas, no permitan protegerse contra los elementos.

Cerradura

Una cerradura que funcione bien en todas las ventanas y puertas accesibles desde el

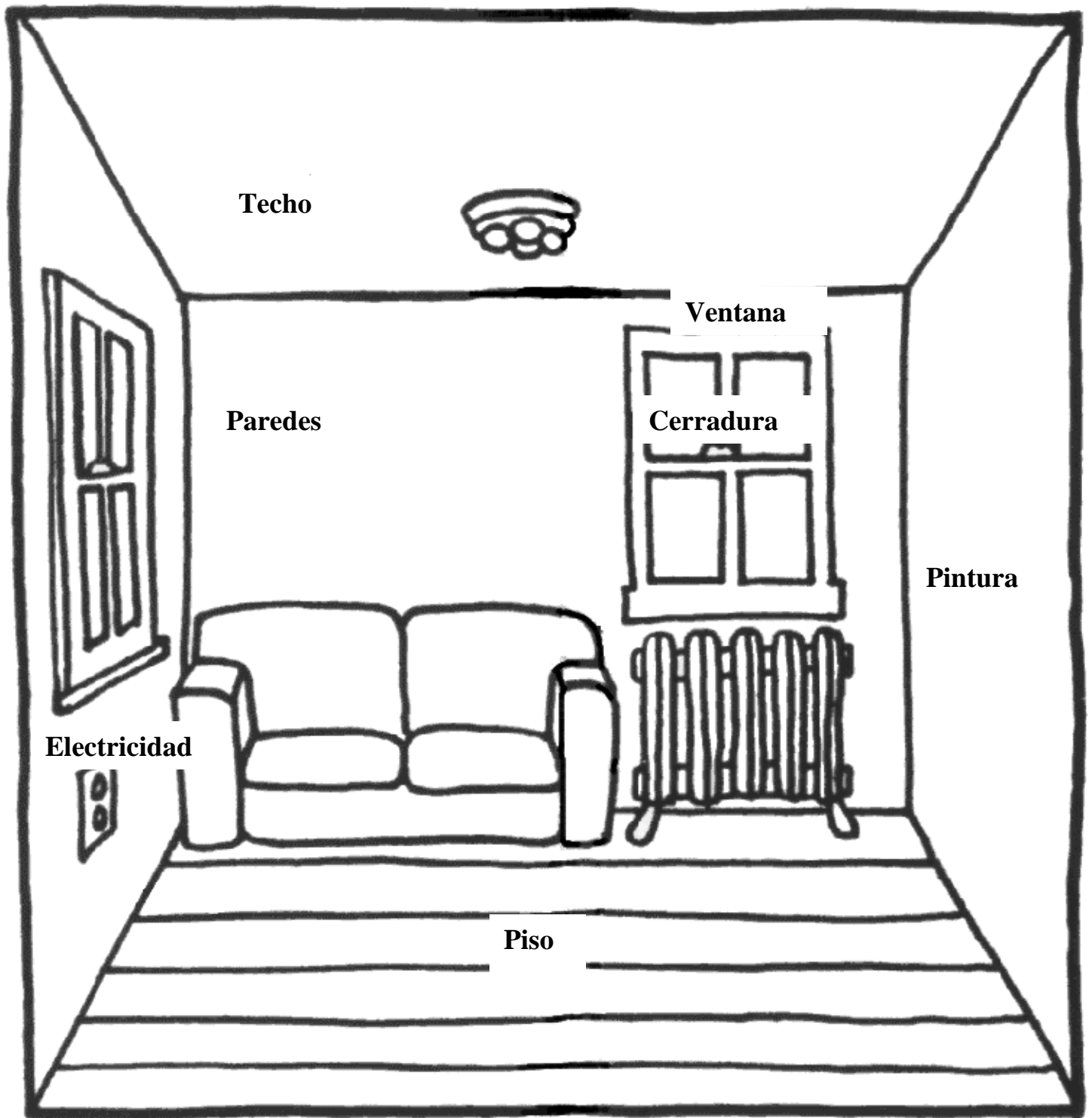
exterior, un pasillo público de uso común, una escalera de incendios, un pórtico u otro lugar externo accesible desde el nivel de la calle. Se acepta una ventana que no pueda abrirse.

Pintura

- La pintura no debe estar pelada ni descascarada si tiene niños menores de 7 años y si la casa o el apartamento se construyó antes de 1978.

También debe pensar en lo siguiente:

- Los tipos de cerraduras en las ventanas y puertas
 - ¿Son fiables y seguras?
 - ¿Se han cancelado con clavos algunas ventanas que le gustaría abrir?
- El estado de las ventanas.
 - ¿Hay pequeñas grietas en los cristales?
- El grado de protección de las puertas y ventanas contra los elementos.
 - ¿Hay contraventanas?
 - ¿Hay burletes? Si paga sus propios servicios públicos, esto puede ser importante.
- La localización de los tomacorrientes y las luces.
- El estado de la pintura y el papel de pared
 - ¿Están desgastados, desteñidos o sucios?
- El estado del piso.
 - ¿Está rayado o desgastado?



2. Cocina

La cocina debe tener lo siguiente:

Techo

Un techo en buen estado.

- No se aceptan grietas ni orificios grandes que dejen pasar corrientes de aire, un grado excesivo de pandeo, ni grandes cantidades de material de superficie suelto o desprendible, como yeso.

Almacenamiento

Algún espacio para almacenar alimentos.

Electricidad

Por lo menos un tomacorriente y una luz permanente.

No cuente las lámparas de mesa ni de pie, las lámparas de techo enchufadas en un tomacorriente, ni los cables de extensión porque no son permanentes.

- No se aceptan cables rotos ni desgastados, ni luces colgantes de cables sin ningún otro soporte firme (como una cadena), interruptores o tomacorrientes sin tapa, ni tomacorrientes muy agrietados.

Estufa y horno

Una estufa (o cocina) y un horno que funcionen bien. (El inquilino puede suministrarlos.)

Piso

Un piso en buen estado.

No se aceptan grietas ni orificios grandes, tablas faltantes o pandeadas ni material de recubrimiento que pueda hacer tropezar a alguien.

Lugar para preparar los alimentos

Algún lugar para preparar los alimentos.

Pintura

La pintura no debe estar pelada ni descascarada si tiene niños menores de 7 años y la casa o el apartamento se construyó antes de 1978.

Ventana

Si hay ventana, debe estar en buen estado.

Cerradura

Una cerradura en buen estado en todas las ventanas y puertas accesibles desde el exterior,

un pasillo público de uso común, una escalera de incendios, un pórtico u otro lugar exterior accesible desde el nivel de la calle. Se acepta una ventana que no pueda abrirse.

Paredes

Paredes que estén en buen estado.

- No se aceptan grietas ni orificios grandes que dejen pasar corrientes de aire, un grado excesivo de pandeo o inclinación, ni grandes cantidades de material de superficie suelto o desprendible, como yeso.

Lugar para servir los alimentos

Algún lugar para servir los alimentos.

- Se acepta un comedor separado o un espacio para comer dentro de la sala de estar.

Refrigerador

Un refrigerador que mantenga la temperatura suficientemente baja para evitar que se dañen los alimentos. (El inquilino puede suministrarlo.)

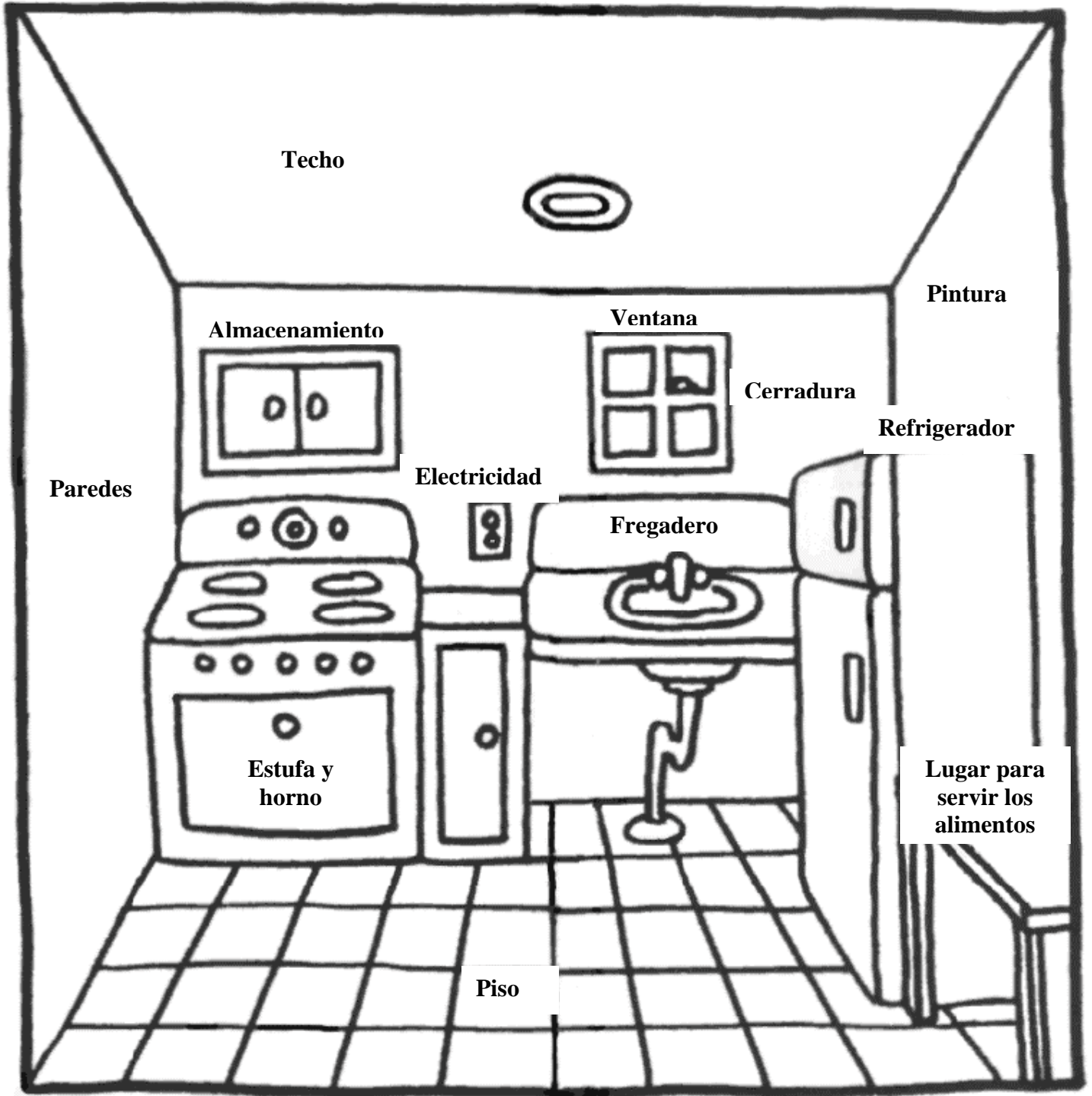
Fregadero

Un fregadero con agua corriente, tanto caliente como fría.

- El lavamanos del baño no permite cumplir con ese requisito.

Usted debe pensar también en lo siguiente:

- El tamaño de la cocina.
- La extensión, la localización y el estado del sitio para almacenar, preparar y servir los alimentos. ¿Es adecuado para el tamaño de su familia?
- El tamaño, el estado y la localización del refrigerador. ¿Es adecuado para el tamaño de su familia?
- El tamaño, el estado y la localización del fregadero.
- Otros electrodomésticos que desearía que le suministraran.
- Tomacorrientes extra.



3. Baño

El baño debe tener:

Techo

Un techo en buen estado.

- No se aceptan grietas ni orificios grandes que dejen pasar corrientes de aire, un grado excesivo de pandeo, ni grandes cantidades de material de superficie suelto o desprendible, como yeso.

Ventana

Una ventana que abra o un ventilador de extracción que funcione bien.

Cerradura

Una cerradura que funcione bien en todas las ventanas y puertas accesibles desde el exterior, un pasillo público de uso común, una escalera de incendios, un pórtico u otro lugar externo accesible desde el primer piso.

Inodoro

Un inodoro con cisterna que funcione bien.

Tina o ducha

Una tina o una ducha con agua corriente, tanto caliente como fría.

Piso

Un piso en buen estado.

- No se aceptan grietas ni orificios grandes, tablas faltantes o pandeadas ni material de recubrimiento que pueda hacer tropezar a alguien.

Pintura

- No se acepta pintura pelada ni descascarada si tiene niños menores de 7 años y la casa o el apartamento se construyó antes de 1978.

Paredes

Paredes en buen estado.

- No se aceptan grietas ni orificios grandes que dejen pasar corrientes de aire, un grado excesivo de pandeo o inclinación, ni grandes cantidades de material de superficie suelto o desprendible, como yeso.

Electricidad

Por lo menos una luz permanente de techo o de pared.

- No se aceptan cables rotos ni desgastados, luces colgantes de cables sin ningún otro soporte firme (como una cadena), interruptores o tomacorrientes sin tapa, ni tomacorrientes muy agrietados.

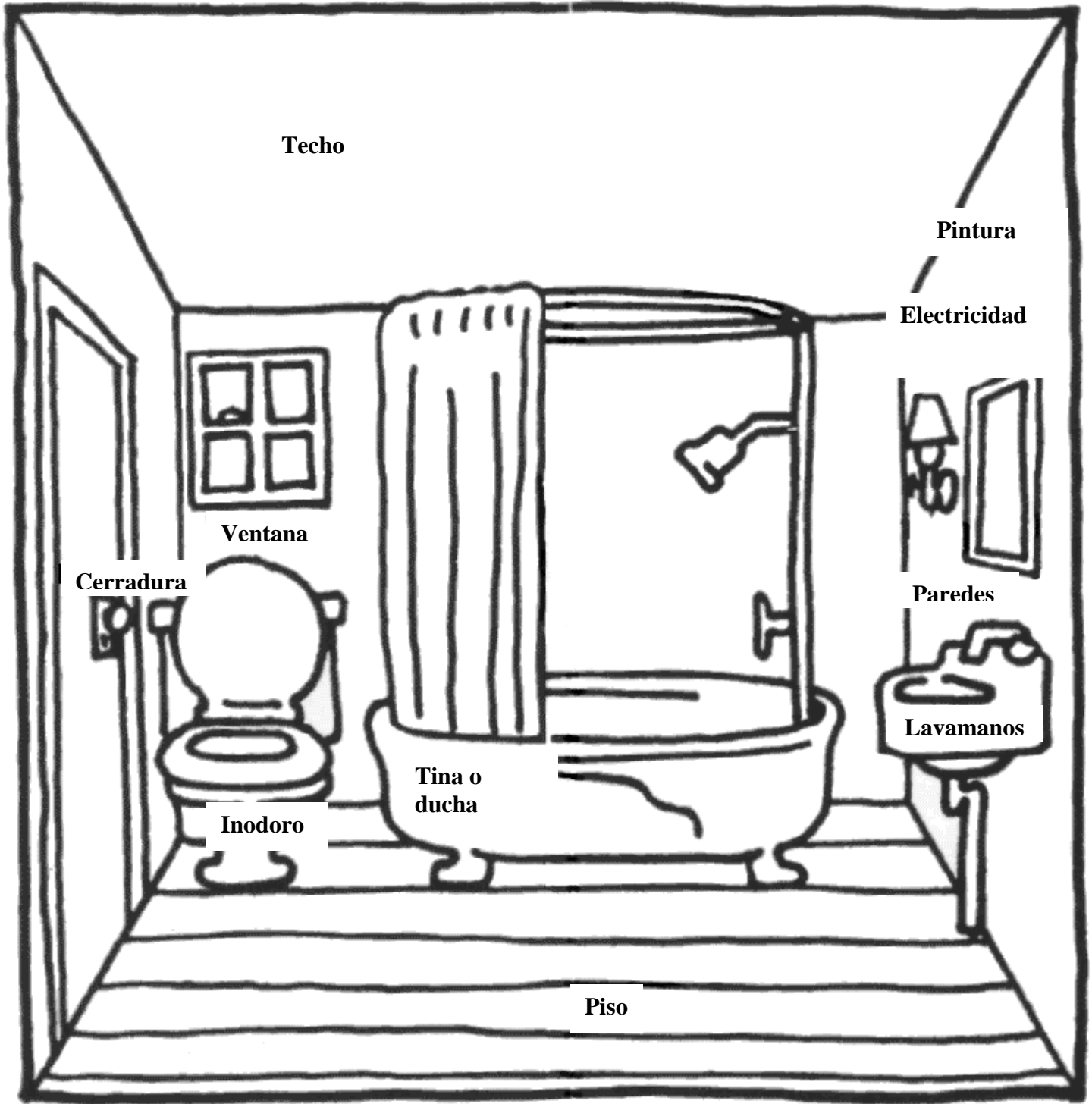
Lavamanos

Un lavamanos con agua corriente, tanto caliente como fría.

- Un fregadero de cocina no permitirá cumplir con ese requisito.

Usted debería pensar también en lo siguiente:

- El tamaño del baño y el grado de privacidad.
- La apariencia del inodoro, el lavamanos y la ducha o la tina.
- La apariencia del cemento blanco y de la pasta sellante a lo largo del piso y en la unión de la tina con la pared.
- La apariencia del piso y de las paredes.
- El tamaño del calentador de agua.
- Un gabinete con espejo.



4. Otras habitaciones

Otras habitaciones comprenden las siguientes: dormitorios, estudios, pasillos y sótanos terminados o pórticos cerrados con calefacción. Los requisitos para otras habitaciones son similares a los establecidos para la sala de estar, según las explicaciones dadas a continuación.

Otras habitaciones deben tener:

Techo

Un techo en buen estado.

- No se aceptan grietas ni orificios grandes que dejen pasar corrientes de aire, un grado excesivo de pandeo, ni grandes cantidades de material de superficie suelto o desprendible, como yeso.

Paredes

Paredes en buen estado.

- No se aceptan grietas ni orificios grandes que dejen pasar corrientes de aire, un grado excesivo de pandeo o inclinación, ni grandes cantidades de material de superficie suelto o desprendible, como yeso.

Pintura

- La pintura no debe estar pelada ni descascarada si tiene niños menores de 7 años y la casa o el apartamento se construyó antes de 1978.

Electricidad en los dormitorios

El mismo requisito que para la sala de estar.

En lo referente a las demás habitaciones no hay una norma especial para la electricidad, pero debe haber ya sea iluminación natural (una ventana) o una luz eléctrica o un tomacorriente.

Piso

Un piso en buen estado.

- No se aceptan grietas ni orificios grandes, tablas faltantes o pandeadas ni material de recubrimiento que pueda hacer tropezar a alguien.

Cerradura

Una cerradura que funcione bien en todas las ventanas y puertas accesibles desde el

exterior, un pasillo público de uso común, una escalera de incendios, un pórtico u otro lugar externo accesible desde el nivel de la calle.

Ventana

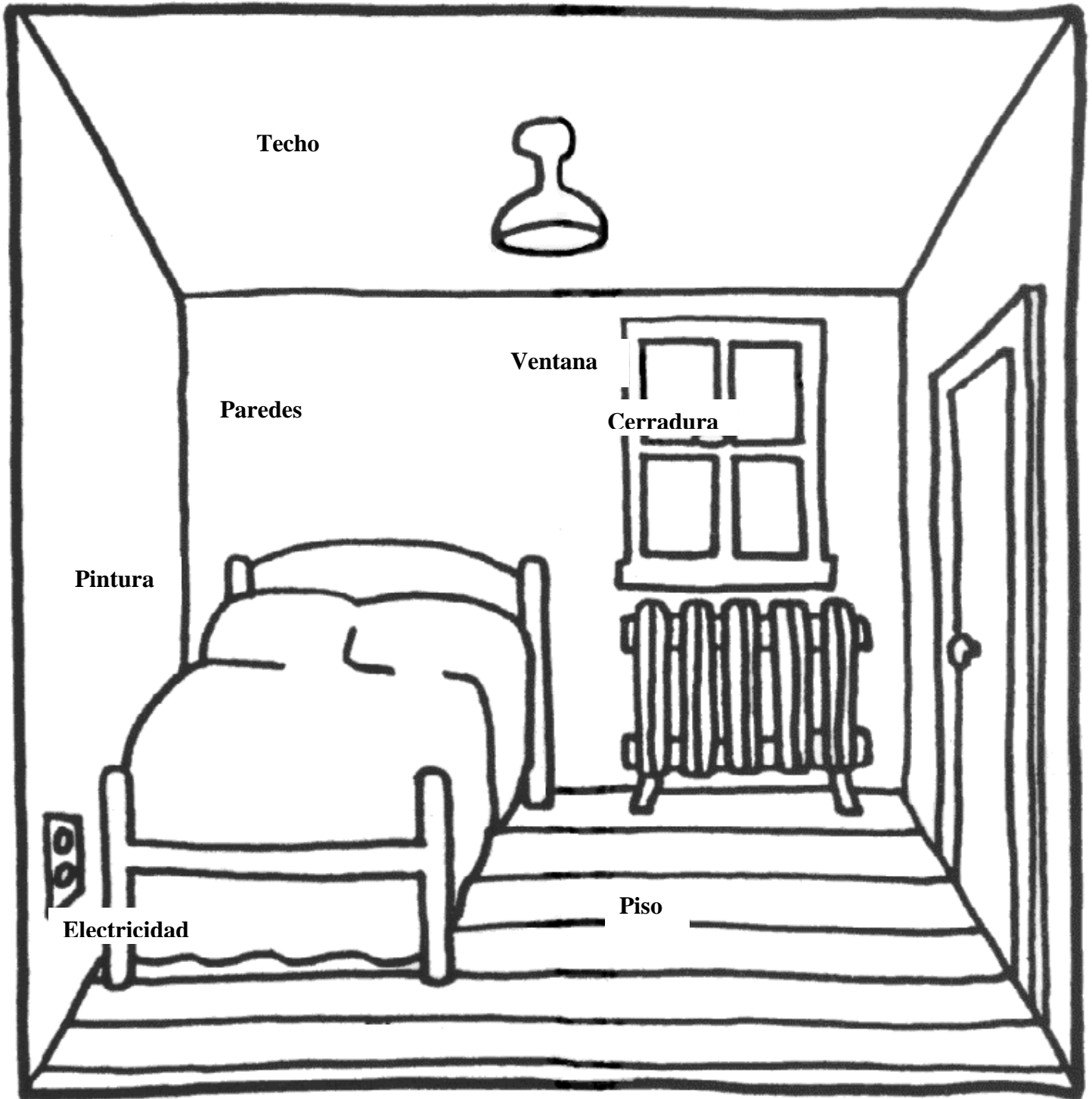
Por lo menos una ventana, que debe poder abrirse si se diseñó así, en todos los dormitorios. Todas las ventanas deben estar en buen estado.

- No se aceptan ventanas con cristales muy agrietados, rotos o faltantes, ni ventanas que no cierren o que, cuando estén cerradas, no permitan protegerse contra los elementos.

Otros cuartos inhabitados pueden ser: un cuarto de máquinas para la lavadora y la secadora de ropa, un sótano o un pórtico. Es preciso inspeccionarlos por razones de seguridad y para determinar si hay algún peligro eléctrico o de otra clase (como paredes o techos que puedan derrumbarse), puesto que son importantes para la seguridad de todo su apartamento. Usted debe fijarse si hay algún otro peligro, como orificios grandes en las paredes, los pisos o el techo y escaleras peligrosas. Observe todas estas cosas en los demás cuartos inhabitados.

Usted debe pensar también en lo siguiente:

- ¿Qué desearía hacer con los otros cuartos?
-- ¿Puede usarlos de la forma deseada?
- El tipo de cerraduras de las ventanas y puertas.
-- ¿Son fiables y seguras?
-- ¿Se han cancelado con clavos algunas ventanas que le gustaría abrir?
- El estado de las ventanas.
-- ¿Hay pequeñas grietas en los cristales?
- El grado de protección de las ventanas contra los elementos.
-- ¿Hay contraventanas?
-- ¿Hay burletes? Si usted paga sus propios servicios públicos, esto puede ser importante.
- La localización de los tomacorrientes y las luces.
- El estado de la pintura y del papel de pared.
-- ¿Están desgastados, desteñidos o sucios?
- El estado de los pisos.
-- ¿Están rayados y desgastados?



Techo



Paredes

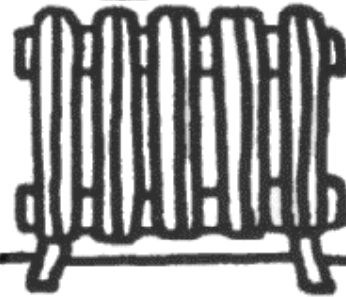
Ventana

Cerradura

Pintura



Electricidad



Piso

5. Exterior, tubería y calefacción del inmueble

El inmueble debe tener:

Tejado

Un tejado en buen estado, sin goteras, con canaletas y bajantes, si existen, en buen estado y firmemente adheridos al inmueble.

- Por lo general, se puede comprobar si hay goteras por las manchas en el techo interior del inmueble.

Pasamanos externos

Pasamanos seguros en escaleras de cualquier longitud (por lo general, de cuatro o más escalones) y en cualquier pórtico, balcón o terraza construidos a más de 75 cm. (30 pulgadas) del suelo.

Paredes

Paredes exteriores en buen estado, sin orificios ni grietas grandes que dejen pasar una gran cantidad de aire al interior.

Cimientos

Cimientos en buen estado, sin orificios grandes.

Sistema de abastecimiento de agua

Una instalación de tubería mantenida por un sistema de abastecimiento de agua público o privado, cuyo uso pueda autorizarse. Solicite información al administrador o al propietario.

Sistema de alcantarillado

Una instalación de tubería conectada a un sistema de alcantarillado público o privado, cuyo uso pueda autorizarse. Solicite información al administrador o al propietario.

Chimeneas

Chimeneas sin inclinación excesiva ni defectos graves (como grietas grandes o falta de muchos ladrillos).

Pintura

La pintura no debe estar agrietada, pelada ni descascarada si tiene niños menores de 7 años de edad y la casa o el apartamento se construyó antes de 1978.

- Esto incluye todas las paredes exteriores, escaleras, terrazas, pórticos, pasamanos, ventanas y puertas.

Sistema de acondicionamiento de aire

Algunas ventanas que puedan abrirse, o algún equipo funcional de ventilación o acondicionamiento de aire que permita la circulación del aire durante los meses de calor.

Tubería

Tubos en buen estado, sin escapes y sin oxidación excesiva que cause cambios del color del agua.

Calentador de agua

Un calentador de agua localizado, equipado e instalado de una forma segura. Solicite información al administrador.

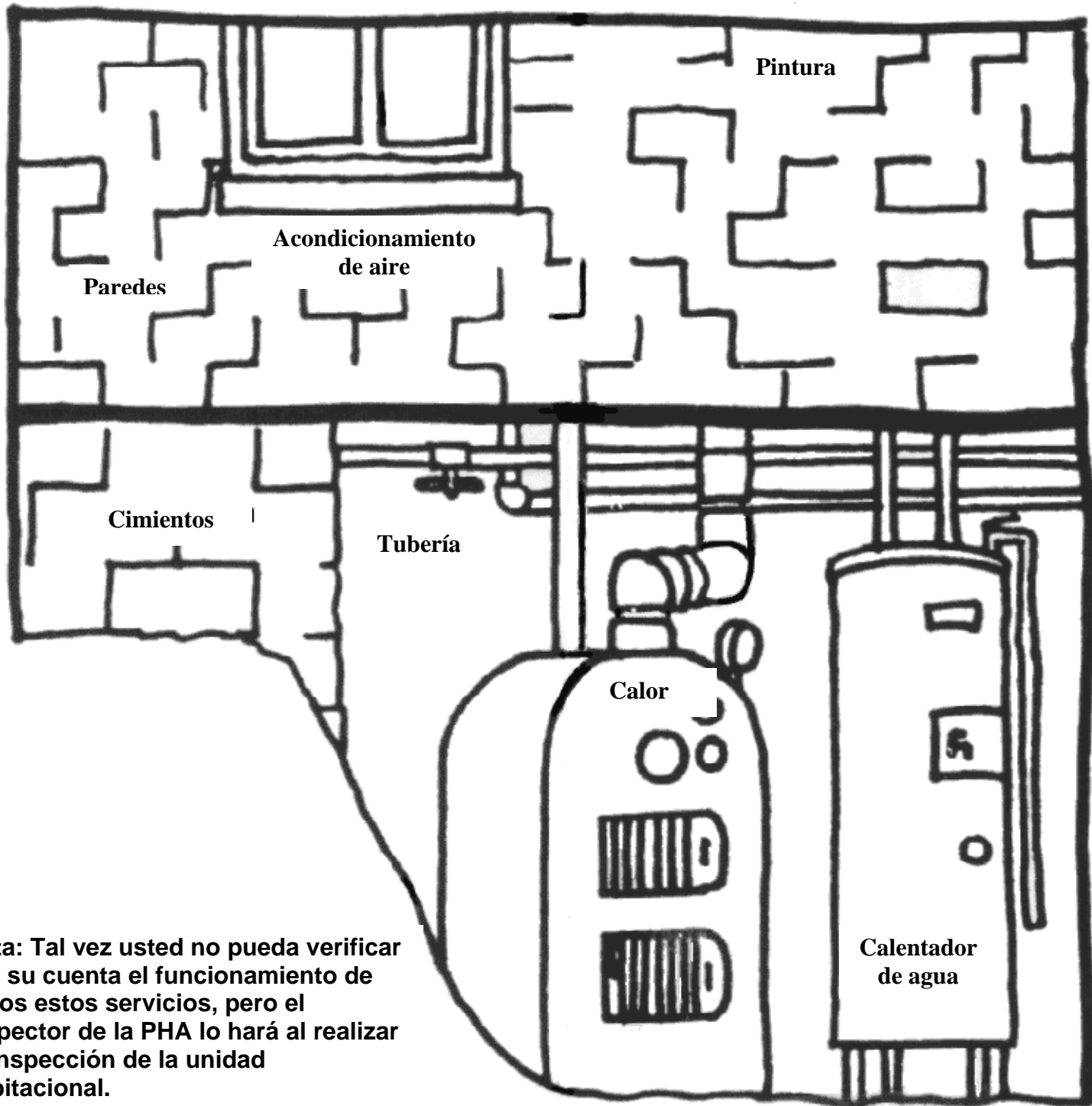
Calefacción

Suficiente equipo de calefacción para que la unidad habitacional pueda tener una temperatura agradable durante los meses fríos.

- No se aceptan calentadores portátiles que funcionen con combustible de calefacción o gas, ni sin un sistema de ventilación hacia una chimenea, para determinados recintos (o habitaciones). Se pueden aceptar calentadores individuales con ventilación si proporcionan suficiente calor.

Usted debe pensar también en lo siguiente:

- Si el apartamento está bien mantenido.
- El tipo de equipo de calefacción.
--¿Podrá suministrarle suficiente calor en el invierno para todas las habitaciones?
- La cantidad y el tipo de protección contra los elementos y su efecto en los costos de los servicios públicos.
-- ¿Hay aislamiento?
-- ¿Hay contraventanas?
-- ¿Hay burletes alrededor de las ventanas y puertas?
- El sistema de circulación del aire o el tipo de equipo de acondicionamiento de aire (si lo hay).
-- ¿Estará la unidad habitacional suficientemente fresca para su gusto en el verano?



Nota: Tal vez usted no pueda verificar por su cuenta el funcionamiento de todos estos servicios, pero el inspector de la PHA lo hará al realizar la inspección de la unidad habitacional.

6. Salud y seguridad

El inmueble y el sitio donde está localizado deben tener lo siguiente:

Detectores de humo

Por lo menos un detector de humo que funcione bien en cada piso de la unidad habitacional, incluso en el sótano. Si algún familiar tiene impedimentos auditivos, el detector de humo debe tener una alarma especialmente diseñada para esas personas.

Salidas de incendio

El inmueble debe ofrecer distintas salidas de incendio (por ejemplo, escaleras o ventanas, con el uso de una escalera de mano si las ventanas están por encima del segundo piso).

Ascensores

Asegúrese de que los ascensores sean seguros y funcionen bien.

Entrada

Una entrada del exterior o de un pasillo público para que no haya que pasar necesariamente por el apartamento privado de alguien más para entrar a la unidad habitacional.

Vecindario

Vecindario sin lugares, espacios ni cosas peligrosos como:

- Edificios vecinos en ruinas.
- Precipicios o canteras sin protección.
- Peligros de incendio.
- Señales de inundación.

Basura

No debe haber muchos montones de basura ni desechos dentro ni fuera de la unidad, ni en las zonas comunes como los pasillos. Debe haber un lugar para guardar la basura (hasta que se recoja), herméticamente cerrado para impedir la entrada de ratas y otros animales. La basura debe recogerse a intervalos regulares.

Sistema de alumbrado

Luces que funcionen bien en todos los pasillos y escaleras interiores de uso común.

Escaleras y pasillos

Escaleras interiores con pasamanos y pasillos de uso común, que sean seguros y estén en buen estado. Un mínimo de paredes agrietadas, peladas o descascaradas en esas zonas.

Contaminación

Ningún grado extremo de contaminación del aire, como gases de tubos de escape o de alcantarillas.

Roedores e insectos

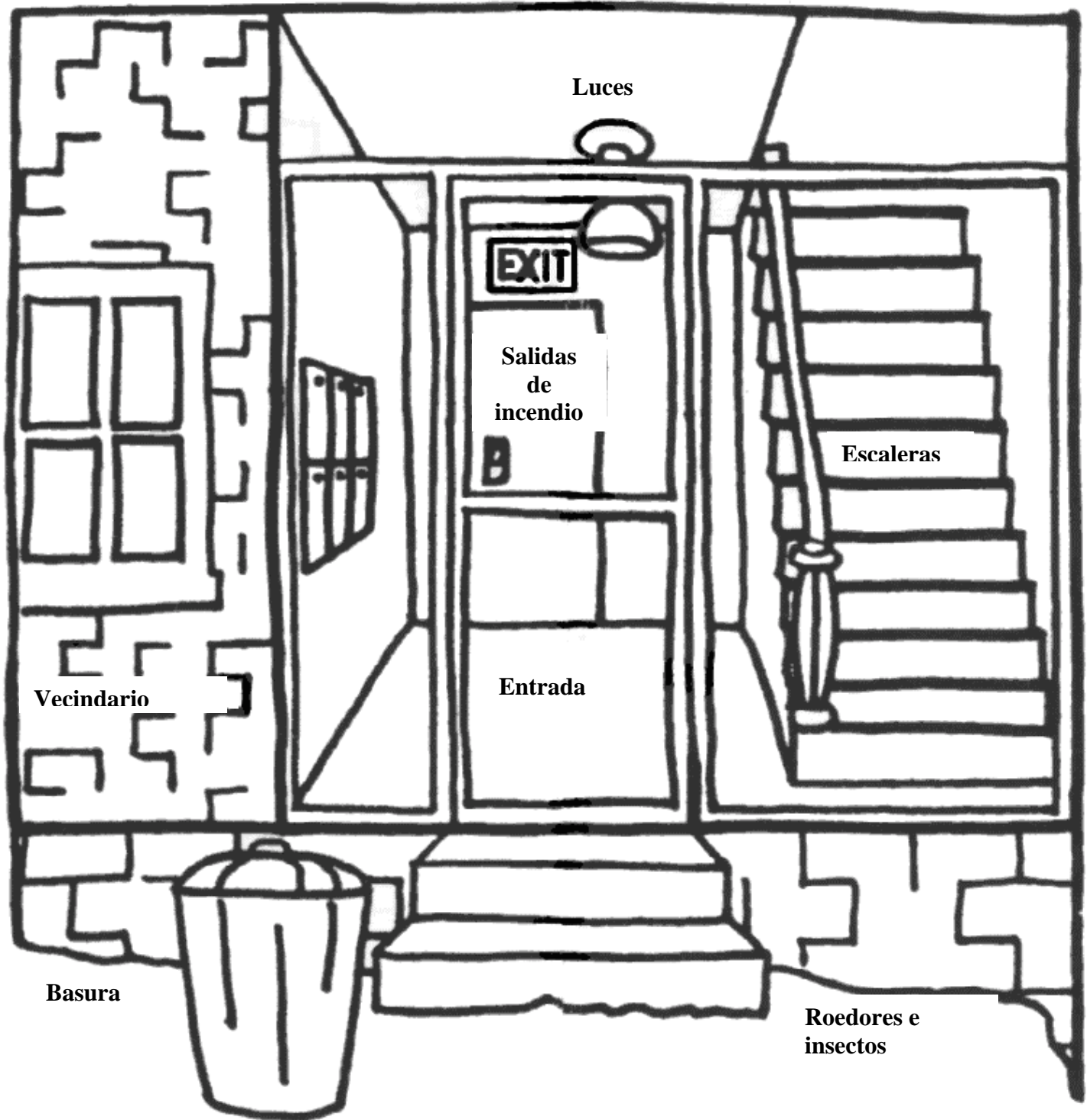
Ninguna señal de que hay ratas o un gran número de ratones o insectos (cucarachas).

Casas prefabricadas: sistemas de sujeción

Las casas prefabricadas deben estar en el sitio correspondiente de manera estable y libre de peligros, como deslizamientos o daños causados por el viento.

Usted también debe pensar en lo siguiente:

- El tipo de salida de incendio.
--¿Es apropiado para su familia?
- Qué tan seguro es el apartamento o la casa para su familia.
- La existencia de mallas antimosquitos y contraventanas.
- Servicios en el vecindario.
--¿Hay tiendas cerca?
--¿Hay escuelas cerca?
--¿Hay hospitales cerca?
--¿Hay medios de transporte cerca?
- ¿Hay oportunidades de empleo cerca?
- ¿Será módico el costo de los servicios públicos pagados por el inquilino y es eficiente el uso de energía en la unidad habitacional?
- Sírvase leer el folleto sobre la pintura hecha con plomo que le dio la PHA o el propietario, particularmente si la casa o el apartamento es antiguo (construido antes de 1978).



Nota: Tal vez usted no pueda verificar por su cuenta el funcionamiento de todos estos servicios, pero el inspector de la PHA lo hará al realizar la inspección de la unidad habitacional.

Ahora que ha terminado de leer este folleto, usted sabe que para que una casa o un apartamento sea un buen lugar para vivir, debe ajustarse a dos clases de normas de calidad en la vivienda:

- Las cosas indispensables para recibir autorización para participar en el Programa de Certificados de la Sección 8 y el Programa de Distribución de Cupones para Conseguir Vivienda.
- Las cosas complementarias en las cuales usted debe pensar para atender las necesidades especiales de su familia.

Usted sabe que estas normas se aplican a seis lugares de una casa o un apartamento.

1. Sala de estar
2. Cocina
3. Baño
4. Otras habitaciones
5. Exterior, tubería y calefacción del inmueble
6. Salud y seguridad

Usted sabe que cuando una casa o un apartamento se ajusta a las normas de calidad en la vivienda, será un hogar seguro, saludable y cómodo para su familia y un buen lugar para vivir.

Después de que usted encuentre un buen lugar para vivir, puede iniciar el proceso de solicitud de autorización de arrendamiento (*Request for Lease Approval*). Cuando usted y el propietario hayan firmado esa solicitud y la PHA la haya recibido, se hará una inspección oficial y la PHA informará a ambos de los resultados de la misma.

Si la casa o el apartamento pasó la inspección, se puede firmar un contrato de arrendamiento. Puede haber todavía algunas cosas que usted o la PHA desearían mejorar. De ser así, usted y la PHA de su localidad pueden negociar las mejoras cuando firmen el contrato de arrendamiento. Si el propietario no está dispuesto a hacer el trabajo, tal vez usted pueda instarlo a que pague los materiales si usted lo hace.

Si la casa o el apartamento no pasa la inspección, usted o la PHA de su localidad o ambos pueden tratar de convencer al propietario de que haga las reparaciones necesarias para que pase la inspección. La posibilidad de que el propietario haga las reparaciones quizá dependa del grado y costo de las mismas.

Si la unidad habitacional no pasa la inspección, es necesario hacer todas las reparaciones y realizar una nueva inspección antes de firmar cualquier contrato de arrendamiento. Si el propietario no puede o no desea reparar la casa o el apartamento, aun si las reparaciones son leves, usted debe buscar otra casa. Entérese de la razón por la cual no pasó la inspección esa casa o ese apartamento para que tenga más éxito en su próxima búsqueda.

Responsabilidades de la Autoridad de Vivienda Pública:

- Asegurarse de que todas las unidades habitacionales del Programa de Certificados de la Sección 8 y del Programa de Distribución de Cupones para Conseguir Vivienda se ajusten a las normas de calidad en la vivienda.
- Inspeccionar la unidad habitacional para responder a la Solicitud de autorización de arrendamiento. Informar al futuro inquilino y al propietario de los resultados y las medidas necesarias.
- Animar a los inquilinos y a los propietarios a mantener las unidades habitacionales de acuerdo con las normas.
- Realizar una inspección para atender cualquier queja o solicitud del inquilino o del propietario. Informar al inquilino o al propietario de los resultados, las medidas necesarias y el plazo para el cumplimiento de lo

acordado.

- Realizar una inspección anual de la unidad habitacional para asegurarse de que se ajuste a las normas de calidad en la vivienda. Informar al inquilino y al propietario de los resultados, las medidas necesarias y el plazo para el cumplimiento de lo acordado.

Responsabilidades del inquilino:

- Cumplir con las condiciones del contrato de arrendamiento.
- Poner de su parte para mantener la unidad habitacional segura y saludable.
- Cooperar con el propietario informándole de cualquier reparación necesaria.
- Cooperar con la PHA en las inspecciones inicial, anual y referente a cualquier queja.

Responsabilidades del propietario:

- Cumplir con las condiciones del contrato de arrendamiento.
- En general, mantener la unidad habitacional y hacer que se ajuste a las normas de la calidad en la vivienda esbozadas en este folleto.
- Cooperar con el inquilino atendiendo sin demora cualquier solicitud de reparaciones necesarias.
- Cooperar con la PHA en las inspecciones inicial, anual y referente a cualquier queja, incluso en la realización de las reparaciones necesarias.

Este documento es traducción de un documento jurídico expedido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), el cual proporciona esta traducción solamente a modo de conveniencia para que le ayude a usted a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés es el documento oficial, legal y que rige. Esta traducción no constituye un documento oficial.