

COMO USTED PUEDE SER AFFECTADO

Ay algunos peligros asociados con el programa Lite que los inquilinos tienen que saber. Como el dueño recibirá más poco dinero, él/ella tratará de aumentar sus ganancias por la:

1. Posibilidad de reducir los costos de operación y mantenimiento y gastar poco en reparaciones etc.
2. Posibilidad de ofrecer menos supervisión managerial de los servicios del manejo y mantenimiento.
3. Muchas veces este no es el caso.
4. Los dueños pueden no estar de acuerdo con la monto de renta recomendada y pueden decidir no continuar con el subsidio y la Sección 8 (opt-Out). Si este sería el caso los inquilinos tienen derechos y protecciones, se le dará un año de noticia.

SUS COMENTARIOS SON IMPORTANTES

Los inquilinos tienen el derecho de participar en el programa de "Marca al Mercado/Lite" dando comentarios al recibir notificación del programa. Asegúrese de responder al cuestionario y carat lo más pronto posible. Sus comentarios son muy importantes en determinar el futuro de su vivienda. Después de ser notificado, los inquilinos tienen 30 días para hacer comentarios.

El Centro de Viviendas Costeables de Los Angeles (LACATH), un proyecto de la Coalición de Supervivencia Económica (CES), ha sido contratado por HUD para organizar y proveer información a inquilinos que viven en edificios elegibles para Marca al Mercado. LACATH y CES están disponibles para establecer asociaciones de inquilinos, responder preguntas y asistir con la participación de inquilinos en el proceso M2M.



La Coalición para la Supervivencia Económica (CES) ha luchado por inquilinos desde 1973. CES ha reunido a personas de diferentes comunidades a través de Los Angeles para luchar por nuestros derechos básicos, económicos, y sociales.

Coalition for Economic Survival
1296 North Fairfax Avenue
Los Angeles, California 90046
Tel: (323) 656-4410 (323) 656-4416
Fax

GUIA DE INQUILINOS



EL DUEÑO DE SU EDIFICIO ENTRARÁ AL PROGRAMA MARCA AL MERCADO (M2M) LITE

**Que Quiere Decir Esto Para
Usted!**

COMO TRABAJA SU SECCION 8

Su renta es baja porque esta subsidiada por el Departamento de Vivienda (HUD) del Gobierno Federal. Este subsidio se llama "Sección 8 Basada en Proyecto."

Bajo la Sección 8, usted paga solamente 30% por ciento de su ingreso para la renta. El dueño de su edificio (este puede ser un individuo, una compañía o corporación) recibe fondos del Departamento de Vivienda (HUD). Su 30% por ciento más la contribución del Gobierno forman la renta total. Es así como el dueño puede mantener su alquiler bajo costo y proveerle con vivienda costeaible.

La razón por la cual este programa de subsidio se llama “basado en proyecto” es porque el subsidio se queda en el edificio. En otras palabras, si usted se muda el subsidio no se lo puede llevar con usted.

En los siguientes años, la mayoría de los contratos de Sección 8 expirarán y necesitan ser renovados por HUD. Con la presión de reducir su presupuesto, HUD ahora solo renovará contratos de Sección 8 a dueños que tengan niveles de renta no más altas que los niveles de renta en el vecindario.

QUE MARCA AL MERCADO LITE?

DE acuerdo con HUD, en algunos edificios hay dueños que están cobrando rentas que pasan el nivel de rentas comparadas. Por esta razón el Congreso creó y ratificó la Reforma de Asistencia de Vivienda Multifamiliar (MAHRAA) de 1997. MAHRAA es una nueva legislación del Congreso que define como el programa de Sección 8 trabaja y define el nuevo programa

llamado *Mark to Market/Lite* o sea “Marca al Mercado Lite (M2M)”

Muchos dueños de edificios subsidiados han decidido **renovar** los contratos de Sección 8 bajo la *Reducción de Alquiler sin Restructura*. Esto es llamado “Marca al Mercado Lite” (M2M). A los edificios M2M Lite se les llevará a cabo un proceso abreviado de aprobación.

Reducción del Alquiler sin Restructura (Lite). Esta opción le da la oportunidad al dueño de voluntariamente reducir voluntariamente el monto de dinero de alquiler que ellos reciben del gobierno. El PAE es la agencia responsable de examinar la condición física del edificio, el manejo y las finanzas. Ellos usarán esta información para hacer una recomendación a HUD si está en el mejor interés de renovar los contratos de esta manera. Los contratos serán renovados de año por año. **Recuerde, su porción de alquiler no será afectado.**



SU PARTICIPACION!

Una de las metas del programa es tener máxima participación de inquilinos. Los inquilinos tienen el derecho de participar en el proceso de Marca al Mercado Lite. Usted será

contactado por una Agencia Administradora Participante (PAE). El PAE es la agencia delegada para trabajar en la reestructura de las rentas en cada edificio asignado. Ellos son asignados y controlados la oficina del HUD llamada OMHAR. Grantores de como nuestra agencia tiene que trabajar con el PAE para asegurarse que cada inquilino participe y este informado del Nuevo proceso.

Que Tiene Que Hacer?

El PAE le enviará una carta explicándole el proceso y un cuestionario para que usted lo llene y lo regrese por correo. Usted también puede llamar a ellos o nosotros por teléfono y darnos sus comentarios. Sus comentarios serán confidenciales; estos pueden ser negativos o positivos. Usted necesita llenar el cuestionario y comentar acerca de:

1. La condición física del edificio. Reparaciones necesarias.
2. Manejamiento de los edificios. Esto incluye el mantenimiento y consistencia en reparaciones etc.
3. Seguridad del edificio. Es el edificio seguro o necesita más seguridad? Cual? Que tipo?
4. Vivienda costeaible en el área. Ay algún lugar que usted se pueda mudar en caso que tuviese?

Recuerde que sus comentarios son muy importantes en determinar el futuro de su vivienda!

CES

