

La ley federal requiere que dueños de edificios de Sección 8 reconozcan a organizaciones de inquilinos y consideren sus inquietudes.

245.105 Reconocimiento de Organizaciones de Inquilinos.

Los dueños y manejo de edificios de Sección 8 deben reconocer legítimas organizaciones de inquilinos y deber dar consideración razonable a las inquietudes hechas por ellos.

La nueva ley describe los requerimientos para una "organización de inquilinos legítima." La nueva ley no pone numerosas restricciones en las organizaciones. Los inquilinos pueden comenzar su organización a como ellos vean que trabaja mejor. Pero, HUD tiene unos simples requerimientos. Principalmente, HUD quiere asegurarse que la organización es democrática, que represente a todos los inquilinos, ya sea si ellos pertenecen a la organización o no.

Otro aspecto importante de esta provisión es que la organización **Debe ser** independiente del dueño y la compañía de manejo. Esto incluye al manejador de la propiedad, agente de alquiler, trabajadores de la oficina y trabajadores de mantenimiento sin importar que ellos vivan en el edificio. Los dueños y personal pueden atender las reuniones, si son invitados por los inquilinos.

245.110 Organizaciones de inquilinos legítimas.

La organización es legítima si fue establecida por los inquilinos de Sección 8 para tratar asuntos relacionados con su ambiente de vivienda y:

- Se reúne regularmente.
- Opera democráticamente.
- Representa a todos los residentes/inquilinos
- Es completamente independiente de los dueños, manejo, trabajadores mantenimiento y sus representantes.

HUD está tratando de hacer más fácilmente que los inquilinos comiencen organizaciones legítimas en sus edificios.

245.115 Actividades protegidas.

Dueños y manejo de edificios de Sección 8, deben permitir a inquilinos y organizadores a conducir estas actividades relacionadas con tratar de formar y conducir una organización de inquilinos:

- Distribuir volantes en áreas de vestíbulos, pasillos;
- Poner bolantes en o abajo de las puertas de inquilinos;
- Distribuir volantes en áreas comunes;
- Iniciar contacto con inquilinos;
- Conducir encuestas de inquilinos de puerta-enpuerta para establecer interés en establecer una organización de inquilinos y para ofrecer información acerca de la organización de inquilinos;
- Pegar información en el boletín de información;
- Asistir a inquilinos en la partición de actividades de la organización;
- Llevar a cabo reuniones de inquilinos regularmente en lugar accesible para inquilinos, en una manera que sea completamente independiente de representantes del manejo. En forma de mantener la independencia de organizaciones de inquilinos, representantes del manejo no pueden atender tales reuniones, a menos de ser invitados por la organización de inquilinos para tratar asuntos específicos; y
- Formular respuesta a las peticiones del dueño para:
 - (i) Incrementos de alquiler;
 - (ii) Pago parcial de peticiones;
 - (iii) La conversión de utilidades pagadas por el edificio a utilidades pagadas por el inquilino;
 - (iv) Una reducción a la ración de descuento de utilidades al inquilino;
 - (v) El convertimiento de unidades residenciales a uso no-residencial, Vivienda cooperativa o condominios;
 - (vi) Agregaciones o reparaciones mayores; y
 - (vii) El prepago de hipoteca

Los dueños y manejo de propiedades de Sección 8 deben permitir a inquilinos y organizadores a conducir otras actividades relacionadas con el comienzo y funcionamiento de una organización de inquilinos.

Los dueños y manejo de propiedades de Sección 8 no deben requerir que inquilinos y organizadores obtengan permiso antes de conducir estas actividades.

245.120 Lugar de reunión.

Los dueños y manejo de propiedades de Sección 8 deben razonablemente hacer disponible el uso de cualquier cuarto comunitario o otro espacio apropiado para reuniones que sean parte de la propiedad de Sección 8 cuando sea requerida por

- Inquilinos o organización de inquilinos para ser usada para actividades relacionadas con el manejo de la organización de inquilinos.
- Inquilinos que buscan organizar una asociación de inquilinos o que desean tratar asuntos colectivamente que sean relacionados con el medio ambiente de sus viviendas.

Tarifas.

Un dueño de edificio de Sección 8 puede cobrar una tarifa razonable y usable puesto por el Secretario como sería normalmente impuesto para usar un lugar de reunión en acuerdo con los procedimientos prescritos por el Secretario. El dueño puede resignar esta tarifa.

245.130 Derechos de los inquilinos para no ser visitados.

Un inquilino tiene el derecho a no ser visitado, solicitado contra el gusto de ellos acerca de su participación en una organización de inquilinos.

245.135 Enforcement

Los dueños y manejo de propiedades de Sección 8 que violen las provisiones de esta subparte para interferir con los derechos participativos y organizacionales de inquilinos, será sujeto a las siguientes sanciones:

- Sancionado de prohibido de participar por un tiempo
- Suspensión
- Negar su participación en el futuro

HUD también tiene nuevas leyes que protejan a organizadores de inquilinos que asisten a inquilinos a comenzar a ejercer sus organizaciones.

245.125 Organizadores de inquilinos.

- Un organizador es un inquilino o no-inquilino que asiste a inquilinos a formar y correr sus organizaciones de inquilinos y que no es un empleado o representante del dueño, futuro dueño, la gerencia o sus agentes.
- Los dueños y gerentes de edificios de Sección 8 deben permitir a organizadores a asistir a inquilinos en formar y correr su organización.
- **Organizadores no-inquilinos:**
- Si la vivienda de Sección 8 tiene una consistente y enforcada ley escrita contra escudriñar o solocitar, el organizador no-inquilino deberá ser acompañado por un inquilino mientras esta en la propiedad de Sección 8.
- Esto no aplica a organizadores que trabajan bajo el programa de Asistencia, entrenamiento y información a inquilinos ("OTAG") u otras recipientes de programas de HUD designados a dar información y entrenamiento hacerac de el programa de HUD de Marca al Mercado (vea 24 CFR parts 401 and 402), y edificios donde la Sección 8 se terminara quienes conducen actividades legítimas definidas aplicadas en la Noticias de Avilidad de Fondos de concesion.
- Si la propiedad de Sección 8 tiene una ley que favorece el escudriñar y solicitar, cualquier organizador no-inquilino se le tien que dar los mismos derechos y privilegios de acceso a otras person no invitadas en el curso normal de operaciones.
- Si la propiedad de Sección 8 no tiene una ley escrita enforcada contra el escudriñar y solicitar, el edificio sera tratado como si ubises una ley favoreciendo dicha actividad.

Si le gustaria formar una organizacion de inquilinos en su edificio o o si quiere mas informacion sobre las leyes de HUD por favor llamenos.

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
DESARROLLO URBANO
(24 CFR Part 245)

Subpart B Sections 245.100 Thru 245.135
AGENCY: Office of the Assistant Secretary for
Housing-Federal Housing Commissioner, HUD.
Dia en efecto: 7 de Julio. 2000

Regulacion de Gobierno Federal Traida a inquilinos por:



514 Shatto Place, Suite 270
Los Angeles, CA 90020
Tel: (213) 252-4411
Fax: (213) 252-4422

Email: contactces@earthlink.net

La Coalicion de Sobrevivencia Economica (CES) es una organizacion comunitaria creada en 1973 con el proposito de unir personas en el area de Los Angeles, CES esta disponibles para establecer asociaciones de inquilinos, responder preguntas y asistir con la participacion de inquilinos en el proceso M2M y salvar su vivienda costeable.



¿POR QUE ORGANIZAR?

Simplemente póngalo así, solo usted no puede, Juntos si se puede! Correcto. Lo que no podemos hacer solos, si se puede juntos. Es un viejo concepto, pero **si hay** fuerza en números. Cuando los inquilinos se organizan juntos, y forman una asociación de inquilinos en su edificio, ellos ganan poder y una voz unificada hacia los dueños, la gerencia y el Departamento de Vivienda (HUD).

INQUILINOS SI TIENEN EL DERECHO A ORGANIZARSE

El departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) completamente apoya el derecho a que inquilino en viviendas subsidiadas de Sección 8 a que formen asociaciones de inquilinos con el propósito de tratar asuntos relacionados con su vivienda. HUD entiende la importancia del involucramiento de inquilinos que viven en edificios de Sección 8, y las asociaciones de inquilinos son una de las formas más efectivas a que inquilinos tomen parte en las decisiones que afectan su condición de vivienda. Nuevas leyes federales, establecidas en día 7 de Julio de 2000, July 7th, 2000, protegen a inquilinos y organizadores de inquilinos que organizan en vivienda de Sección 8.

245.100 Inquilinos tienen el derecho de organizarse.

Los inquilinos de Sección 8 tienen el derecho de establecer y ejercer una asociación de inquilinos para tratar asuntos relacionados con su vivienda. Incluye los términos y condiciones de su tenencia y actividades relacionadas con su vivienda y desarrollo comunitario.