

**TRIBUNAL CIVIL
DE LA CIUDAD DE
NEW YORK**

Sección 8

Sateesh Nori

Septiembre 26, 2007

[COMIENZO DE LA CINTA]

MR. SATEESH NORI: Buenas tardes a todos, mi nombre es Sateesh Nori y soy abogada de la Agencia de Ayuda Legal (o "Legal Aid Society" en inglés). Nuestro propósito aquí hoy es el de conversar acerca del programa de ayudas sociales conocido como Sección 8, y que está diseñado para ayudar a ciertos inquilinos con los pagos de su alquiler. ¿Me pueden escuchar bien?. OK, hablaré un poquito más alto. ¿Y ahora?.

Pues bien, estamos aquí para discutir la Sección 8. Esta información que se les va ofrecer aquí hoy es para aclarar cualquier duda que usted pueda tener acerca de la Sección 8. Aunque solo les voy a dar información básica, trataré de abordar el mayor número de temas posibles en el tiempo que tenemos. ¿Me pueden escuchar bien la gente que está en Staten Island?.

Primero debo aclarar que yo no trabajo para la Sección 8, sino que como dije anteriormente, yo trabajo para la Agencia de Ayuda Legal (o "Legal Aid Society" en inglés), la cual es una organización que ofrece asesoría jurídica y/o representación a las personas necesitadas, en este caso, inquilinos. Llevo 6 años trabajando para esta organización, así que este entrenamiento que les voy a ofrecer en el día de hoy, está basado en mi mis propias investigaciones. O sea que lo que yo les diga aquí a ustedes no es información oficial proveniente de la Sección 8.

Entre las preguntas que vamos a tratar de responder en el día de hoy están las siguientes: ¿Qué es la Sección 8?. ¿Cómo puedo calificar para solicitar los beneficios de dicho programa?. ¿Qué tengo que hacer para
NYC Civil Court Section 8 Subsidy **09/26/07 3**

solicitar dicho programa?. ¿Qué sucede si no califico para este tipo de programa?. ¿Cómo se determina la cantidad de alquiler que uno

debe pagar como parte de este programa?. ¿Cuales son mis obligaciones una vez que me acepten en el programa?. ¿Y cuales son las obligaciones de un propietario que acepte el programa de la Sección 8?. Pues bién, vamos a comenzar a responder todas esas preguntas.

¿Qué es la Sección 8?. Pues la Sección 8 no es más que un programa del gobierno federal que fue fundado en 1975 a través del Departamento Para el Desarrollo de la Vivienda y el Fomento Urbano (Department of Housing and Urban Development). Este programa se fundó con el objetivo de proveer ayuda financiera a las agencias de viviendas públicas de cada estado, y de esta manera poder ayudar a los inquilinos a pagar sus alquileres. La Sección 8 funciona de la siguiente manera: los ocupantes del apartamento que recibe Sección 8 tienen que pagar una porción del alquiler ,y entonces la Autoridad de la Vivienda Pública (Public Housing Authority) paga la cantidad restante, utilizando la ayuda financiera de HUD (o sea, del gobierno federal).

La Sección 8 se creó con la idea de permitir que una familia de bajos recursos económicos pudiese residir en un barrio de clase media, al no tener que pagar toda la renta o alquiler sino solamente la cantidad que les fuera posible. El gobierno asume los pagos restantes al ofrecer un subsidio federal, que es lo que se conoce como Sección 8. A este programa también se le conoce como "Housing Choice Voucher Program", o sea "Programa de Cupones Para la Vivienda". O sea que aunque ese sea el título oficial de este programa, la mayoría de la gente

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 4

le llaman simplemente "Sección 8".

Algo que quizás ustedes no sepan es que existen más de cinco diferentes tipos de Sección 8. Hoy solamente vamos a hablar de 3 de ellos, pues son los que más se utilizan aquí en la Ciudad de Nueva York.

Primero vamos a hablar del programa de ayuda al inquilino que también se conoce como el "Programa del Cupón" (o "voucher" en inglés). Un inquilino que reciba este tipo de ayuda puede utilizar este cupón en el apartamento o vivienda que este desee, pues es transferible. Lo que quiere decir que quien reciba un cupón, puede llevárselo cuando se mude a otro apartamento. Debo señalar que este es el tipo de programa de la Sección 8 que más se utiliza en el área de Nueva York.

El próximo tipo de Sección 8 del que hablaremos es el que se conoce como "Ayuda Para Pagar el Alquiler de un Apartamento Determinado", o sea que este tipo de ayuda no es transferible a otro apartamento como la del cupón. Lo que significa que este tipo de Sección 8 solamente es válida para uno de los apartamentos de un edificio, así que cuando el inquilino se muda, este no puede llevarse el cupón para utilizarlo en otro apartamento, pues este solo se puede utilizar en el apartamento donde este ahora resida.

Y finalmente hablaremos un poco acerca del programa de "Cupones con Beneficios Adicionales" ("enhanced vouchers"). Estos también se conocen como "Cupones Difíciles". El gobierno federal (HUD) reparte estos cupones especiales a las personas que residan en apartamentos de renta controlada cuyos dueños hayan decidido pagar por adelantado los préstamos

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 5

federales que recibieron para participar del programa de la Sección 8. Todo ello, con el objetivo de salirse, o de no tener que continuar participando en el programa de la Sección 8 conocido como "Ayuda Para Pagar el Alquiler de un Apartamento Determinado". Esto sucede cuando el propietario del apartamento dice que ya no quiere continuar aceptando los subsidios federales, o que ya terminó de pagar los impuestos que antes lo obligaban a aceptar dicho subsidio. Es por eso que cuando esto sucede,

el gobierno federal decidió ayudar a los inquilinos en estas circunstancias, ofreciéndoles tanto el subsidio de la Sección 8, como los cupones con Beneficios adicionales para evitar que los inquilinos seandesalojados.

¿Cómo funciona la Sección 8?. Pues bien, antes de responder dicha pregunta, vamos a hablar un poco acerca de como funciona la relación normal entre un propietario y un inquilino. Cuando una relación entre propietario e inquilino es directa, o sea sin intermediarios, esta se considera que es como una línea continua. Ambas partes necesitan algo de la otra y tienen obligaciones que cumplir. El propietario tiene la responsabilidad de proveer un apartamento que reúna los requisitos mínimos de habitabilidad (que esté en buenas condiciones y que provea seguridad). A cambio de ello, se espera que el inquilino pague su alquiler y viva en el apartamento.

Cuando se trata de la Sección 8, hay un triángulo de por medio. En la cima de ese triángulo podemos encontrar a la Autoridad de la Vivienda Pública (Public Housing Authority). En la ciudad de Nueva York esta agencia está compuesta por NYCHA, que no es más que la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York, entidad esta que está a cargo de la

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 6

administración de la vivienda pública y que funciona por separado de la Sección 8, el Departamento para la Preservación y el Desarrollo de la Vivienda (en inglés conocido como "Department of Housing, Preservation and Development" o "HPD"). Esa es precisamente la agencia a la que usted debe llamar si necesita que se haga una inspección en su apartamento. Cuando llame al 311, la agencia HPD es la que se encarga de enviar a un inspector a su casa. Y finalmente, la otra agencia que forma parte de la Autoridad de la Vivienda Pública es la conocida como "DHCR", o sea "Departamento para el Fomento de la Comunidad y de la Vivienda" (en inglés "Division of Housing and Community Renewal"). Esta es

la agencia que administra el programa de alquiler controlado de la Ciudad de Nueva York, así como la Sección 8.

Ahora bien, los principales proveedores del programa de la Sección 8 son NYCHA y HPD, o sea que estas dos agencias son las que están en la cima. Y en una esquina tenemos al inquilino, y en la otra al propietario. Y entre la Autoridad de la Vivienda Pública y el inquilino se interponen el cupón o "voucher", el sentimiento del inquilino de que se merece los subsidios de la vivienda, el acuerdo o contrato y el cupón de la Sección 8. Entre la Autoridad de la Vivienda Pública y el propietario se interponen el subsidio y el contrato de ayuda con el pago de la vivienda (o "HAP", en inglés). Y finalmente, entre el propietario y el inquilino se interpone la porción del alquiler que el inquilino debe pagarle al propietario.

Quizás usted se pregunta: ¿y por qué se considera esto como un triángulo? Pues porque si la Autoridad de la Vivienda Pública o la Sección 8, no le pagan la

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 7

parte del subsidio que a ellos les corresponde pagarle al propietario, entonces este último no podrá demandar al inquilino por el pago de dicha porción.

En otras palabras, el inquilino solo tiene la responsabilidad de pagar la porción suya del alquiler. Si usted recibe asistencia pública, y además recibe el subsidio de la vivienda de la Sección 8, esa porción de la renta que a usted le pagan es lo que se conoce como "subsidio de la vivienda" ("shelter allowance" en inglés), y el propietario recibe dichos pagos directamente. Bueno, en resumen, así es como funciona la Sección 8.

La próxima pregunta que espero poder responder es ¿Cómo puede uno calificar para solicitar los beneficios de la Sección 8?. Pues bien, primero que nada, uno tiene que ser parte de un núcleo familiar, el cual lo mismo puede

estar compuesto de solo una persona, que por 10 o más. Lo que sí debemos aclarar es que un compañero de vivienda, o sea alguien que viva con usted para así poder ahorrar dinero, o que esté visitándolo por un período largo de tiempo, no podrá ser considerado como miembro de su familia. O sea que un núcleo familiar es lo que tradicionalmente se ha aceptado como familia.

Otro requisito con el que usted tiene que cumplir es el referente a no sobrepasar cierto límite salarial, según lo establecido por las agencias de ayuda como HPD, NYCHA y DHCR. Y debo decir que cada una de estas agencias tiene reglamentos diferentes en lo que se refiere a la escala salarial con la que debe cumplirse para poder tener derecho a recibir el subsidio de la Sección 8. Aunque por lo general, la regla más común es que la la Autoridad de la Vivienda Pública tiene que distribuir por lo menos un 75% de los cupones que

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 8

recibe del gobierno federal, a toda persona cuyo salario sea menos del 30% del ingreso promedio del área donde estos residan. Y entonces; ¿qué significa esto?. Pues esto significa que la mayoría de los cupones que estas agencias reciben, tienen que ser repartidos a los grupos más pobres de cada ciudad o condado. Esto hace que solo queden disponibles un cuarto de los cupones para el resto de la población. Así que no hay cupones suficientes para todos.

El próximo requisito con el que hay que contar es el de si uno es un inmigrante legal o ilegal. O sea que el estatus migratorio cuenta a la hora de otorgar los subsidios de la Sección 8. Es así que para acceder a este beneficio, uno tendría que, o ser ciudadano, o por lo menos ser residente legal, o tener un estatus migratorio aceptable por las autoridades. Como ejemplo de esto podemos mencionar a los refugiados políticos, los poseedores de la tarjeta de residencia ("green card"), o los residentes permanentes. Ninguna

otra persona califica para obtener este beneficio. La diferencia principal con Asistencia Pública es que inmediatamente después que un inmigrante se convierte en residente legal, este puede solicitar Sección 8, pero no Asistencia Pública. Pues el nuevo residente debe esperar por lo menos 5 años antes de calificar para recibir los beneficios de Asistencia Pública. Mientras que con la Sección 8 es diferente. Usted puede solicitar dicho beneficio tan pronto como se convierta en residente legal.

¿Y cual es el tercer requisito con el que hay que cumplir?. Pues bien se trata de pasar por una investigación acerca de los antecedentes penales de toda persona mayor de 16 años, y que sea miembro de la familia que ha solicitado Sección 8. Dicha investigación es llevada a cabo por

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 9

la Autoridad de la Vivienda Pública, y cuyo título es "¿Califica Usted Para Recibir Beneficios Federales de Vivienda?". La investigación que se hace es para averiguar si alguien de los miembros de la familia que está solicitando Sección 8 ha sido arrestado alguna vez, acusado de contrabando ilegal de estupefacientes, involucrado en actividades ilícitas y/o criminales relacionadas con las drogas, o si alguien ha sido acusado alguna vez de cometer delitos sexuales lo que lo obliga a registrarse con la policía, o si cometió algún delito violento o cualquier otra actividad criminal que pudiera poner en peligro la salud, seguridad o tranquilidad de los vecinos.

Finalmente, también se investigará si al solicitante de Sección 8 o algún miembro de su familia, ha sido desalojado alguna vez de un apartamento perteneciente a un programa de ayuda federal, o si ha violado las reglas de dicho programa.

La siguiente pregunta que vamos a tratar de contestar es: ¿qué tengo que hacer para solicitar Sección 8?. Primero tengo que

darles la mala noticia: ya no hay más plazas disponibles para este programa. O sea que no estamos aceptando solicitudes de Sección 8 en estos momentos, pues NYCHA nos ha informado (y esta agencia es la mayor proveedora del programa de la Sección 8 en la Ciudad de Nueva York), pues nos ha informado que ya no tienen más cupones o "vouchers" disponibles. Esto significa que ya ellos han cerrado la lista de espera para solicitar Sección 8. Dicha lista no va a ser reabierto por ahora, al menos hasta que el gobierno federal no provea fondos adicionales que cubran los gastos de este programa, lo que le permitiría a NYCHA reabrir las listas de espera. Pero por ahora, ya no hay más cupones disponibles.

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 10

¿Cómo puedo solicitar un cupón de Sección 8?. Pues bien, para ello tiene que rellenar una planilla con información muy detallada. En dicha planilla la Autoridad de la Vivienda Pública le va a hacer ciertas preguntas acerca de la composición de su núcleo familiar. Por ejemplo, le van a preguntar quienes son los familiares que viven con usted, cual es el salario que estos ganan, o si es que dichos familiares tienen acceso a otros recursos financieros.

La Autoridad de la Vivienda Pública quiere averiguar cuanto dinero usted gana o recibe, cuanto ha ahorrado, así como los detalles sobre cualquier propiedad de la que usted sea dueño. ¿Y por qué es esto necesario?. Pues porque esta información va a determinar la cantidad de alquiler que usted tendrá que pagar, así como cual es la porción que va a ser cubierta por el subsidio de la Sección 8.

Ellos también le van a hacer preguntas sobre su estatus de discapacidad. Así que cuando usted presente su solicitud, debe tener en cuenta de que va a tener que proveer documentación que confirme lo que usted está alegando, pues nadie se va a guiar solamente por sus palabras. Esta documentación que ellos le van a pedir debe proceder de una tercera persona (o sea, no directamente de usted, sino

de otra persona). Dicha persona podría ser el gobierno, la empresa o compañía donde usted trabaje, una escuela o alguien que no esté relacionado con usted, y que pueda confirmar la información que usted ha puesto en su solicitud.

La Sección 8 también provee vivienda a las personas que presentan ciertas circunstancias especiales. Dichas circunstancias son divididas en tres categorías diferentes (asi que no se le olvide): la primera es la que se encarga de proveer vivienda a

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 11

los testigos judiciales que hayan sido intimidados o amenazados y a los que la oficina del fiscal de distrito se ve obligada a ofrecer protección. La segunda categoría incluye a la gente que forme parte del programa de reunificación de familias (conocido en inglés como "Children's Services Family Reunification Program"), y la última categoría es la que incluye a las víctimas de violencia doméstica. O sea que cualquier persona que esté en una de las situaciones anteriormente descritas, tiene la posibilidad de solicitar la ayuda de la Sección 8.

¿Y qué pasa si ya pusieron su nombre en la lista de espera?. ¿Cómo es que mueven los nombres que aparecen en la lista de espera?. ¿Y cómo es que se decide el orden de dicha lista?. Pues bien, primero que nada, se le dá prioridad a los desamparados, o sea, a los que no tengan casa. La gente que esté sin casa ahora mismo, en este instante, esa es la gente que tiene la mayor prioridad. Después le siguen los testigos judiciales que hayan sido intimidados o amenazados, la gente que forme parte del programa de reunificación de familias (conocido en inglés como "Children's Services Family Reunification Program") y las víctimas de violencia doméstica. Finalmente, los últimos en esta lista de prioridades son las familias o individuos que residan en albergues sociales. Recuerde que la Autoridad de la Vivienda Pública

(Public Housing Authority), no puede negarle el programa de la Sección 8 a persona alguna, basado en el hecho de que dicha persona sea discapacitada, el estatus de su familia o núcleo familiar, su salario, raza, color de la piel, sexo, religión u origen nacional. Después que usted haya presentado la solicitud y por fin le llegue su turno en la lista, usted se va a reunir con

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 12

gente de la Sección 8, la Autoridad de la Vivienda Pública (Public Housing Authority) y NYCHA para explicarle todo lo relacionado con el programa de la Sección 8. Esta es su oportunidad para hacer cualquier pregunta que pueda tener. Una vez que finalice esta reunión (conocida en inglés como "briefing"), usted recibirá el coupón o "voucher" de alquiler de su vivienda. Sin embargo, debe saber que si no va a esta reunión, corre el riesgo de perder la sección 8, o puede que pongan su nombre de regreso al final de la lista. Así que si recibe una carta donde le dicen que tiene que venir a una reunión, digamos que el próximo martes, usted tendrá que acudir a dicha reunión si es que no quiere perder la sección 8.

Debe saber que, una vez que le den el cupón o voucher, usted por desgracia solo va a tener un período de tiempo limitado para conseguir un apartamento. Por ejemplo, si usted consigue su cupón a través de NYCHA, solo tendrá 180 días para encontrar un apartamento. Y si lo consigue por mediación de HPD, solo tiene 60 días, aunque puede pedir una prórroga de otros 60 días. Ya sabe que eso no es mucho tiempo, y para más desgracia, en el área de la ciudad de Nueva York, no hay muchos propietarios de vivienda que estén dispuestos a aceptar inquilinos que tengan Sección 8. Aunque también existe una categoría de propietarios que están obligados por ley a aceptar Sección 8, así que lo más recomendable es que usted consulte a alguien que trabaje para una agencia de asistencia legal o a un activista de la vivienda, y así poder averiguar si es que el propietario que rechazó su solicitud es uno de esos que

está obligado por la ley a aceptar Sección 8.

¿Y qué sucede si es que no cumplo con los requisitos necesarios para poder

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 13

recibir Sección 8?. A veces a uno le dicen que no puede solicitar los beneficios del programa de la Sección 8 porque no califica para los mismos. Pues bien, si este es su caso, y usted había solicitado dichos beneficios a través de las agencias HPD o NYCHA, usted tiene derecho a solicitar una audiencia para retar dicha determinación, o sea, para que se le explique con todo detalle la razón por la que su solicitud fue rechazada. También puede ir a ellos directamente y explicarles las razones por las que usted considera que su caso sí tiene méritos suficientes como para sea considerado para el programa de la Sección 8. O explicarles que las circunstancias que anteriormente existían, y que impidieron que usted calificara para el programa, ya no son las mismas, o sea, que estas han cambiado o que usted ha tomado medidas para remediar dicha situación.

La próxima pregunta que quiero responder es: ¿cómo es que se determina la cantidad de alquiler que tiene que pagar cada beneficiario de la Sección 8?. Como todo el mundo sabe, este es el punto más importante de la Sección 8, y el que convierte al programa de la Sección 8 en uno de los más deseados y atractivos para los inquilinos. El subsidio de la Sección 8 se determina de la manera siguiente, y si tienen a mano el documento que les entregué anteriormente, en el encontrarán un gráfico, en la página 8 para que puedan seguir mi explicación paso por paso.

Lo primero que la Autoridad de la Vivienda va a tomar en cuenta es qué cantidad es más baja, si el pago promedio de una familia o la renta bruta. Se llama renta bruta en este caso al contrato o al subsidio que aparece en el contrato, más la subvención por los costos de los servicios básicos. El pago promedio está

basado en el tamaño de cada familia solicitante y la

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 14

cantidad de renta subvencionada que cada una de estas familias recibe, de acuerdo con sus necesidades. Hay otro gráfico que muestra cual es la cantidad de alquiler que hay que pagar, dependiendo del número de personas que formen parte de un núcleo familiar. La fórmula consiste en tomar la cifra más baja de una de esas dos cosas mencionadas anteriormente, y de ahí se sustrae la renta que debe pagar cada inquilino. ¿Qué quiere decir eso?. Pues bien, eso significa que el pago total del inquilino equivale a la contribución mínima que este puede hacer al programa de la Sección 8, y que por lo general constituye un 30% del salario mensual ajustado de un núcleo familiar.

Ahora bien, cuando la Sección 8 calcula su salario, ellos no toman en cuenta el total que usted recibe y que queda reflejado en su talonario de pago. Ellos toman ese número y entonces le sustraen ciertas deducciones que van a depender de si usted es una persona discapacitada, tiene hijos que dependan de usted, si tiene gastos médicos previsibles, etc. O sea que no se considera todo lo que usted gana en un mes, sino que a esa cantidad se le hacen ciertos descuentos, así que no se le olvide que de esta manera es que se determina cual es la cantidad del subsidio que uno recibe de la Sección 8. Así que uno debe tomar la cantidad de renta que el propietario quiere cobrar por un apartamento, se le sustrae la cantidad de subsidio que usted recibe, y esta operación matemática le dará la cifra que usted debe pagar, o sea, la parte que usted tiene que pagar como inquilino. Dicha porción por lo general representa entre el 30 y el 40% del salario mensual ajustado del inquilino. Así que téngalo en cuenta.

Finalmente, mucha gente se pregunta: ¿cuáles son mis obligaciones

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 15

como inquilino de un apartamento de la Sección 8?. Pues primero que nada, su obligación principal es pagar su alquiler puntualmente, o sea, la parte que le corresponde a usted. Y si está recibiendo asistencia pública, entonces usted tiene que asegurarse que se están haciendo los pagos correspondientes al propietario de su apartamento.

Lo otro que tiene que hacer es obtener la recertificación o aprobación cada año. ¿Y qué es la recertificación?. Pues bien, la recertificación es cuando la Sección 8 le manda una carta donde se le pide que usted les informe cuantas personas viven en su apartamento y cuanto dinero usted está ganando o recibiendo, anualmente. De esta manera, la Sección 8 puede actualizar o ajustar sus cálculos en lo que se refiere a la cantidad de renta que usted tiene que pagar. Y si no lo hace, usted podría perder el derecho a continuar recibiendo los beneficios de la Sección 8. O sea que este es un requisito muy importante con el que hay que cumplir y que usted debe tomar muy en serio.

En tercer lugar, usted tiene que cumplir con cualquier otro requisito que le exija el programa de la Sección 8. O sea, que si ellos quieren ir a inspeccionar su apartamento, usted tiene que permitir que ellos puedan hacerlo, así como también, proveerles cualquier otra información que sea necesario y que de esta manera usted pueda continuar recibiendo Sección 8.

¿Y cuáles son las obligaciones del propietario de un apartamento?. Pues bien, el dueño o propietario tiene la obligación de cumplir con lo que se conoce como las "normas de calidad de la vivienda" (o como se conoce en inglés "Housing quality standards"). Esto simplemente significa que el propietario tiene que

asegurarse de que el apartamento reúne los requisitos mínimos necesarios que lo hacen

habitable. De lo contrario, el propietario perdería el subsidio de la Sección 8. Esto no quiere decir que el inquilino entonces no va a tener seguir pagando su parte de la renta, sino que la Sección 8 va dejar de pagar su parte al propietario si es que este no cumple con los requisitos mínimos de habitabilidad, y el apartamento no cumple con las normas de calidad de la vivienda establecidas.

¿Cuáles son algunos ejemplos de las normas mínimas relacionadas con la calidad de la vivienda?. Entre las normas mínimas con las que debe cumplir un apartamento podríamos mencionar las siguientes: espacio, iluminación y seguridad suficientes, que tenga electricidad, buena calidad de aire y que no esté contaminado con pintura de plomo. ¿Se considera que el apartamento está en condiciones sanitarias?. ¿Sacan la basura?. ¿Se provee calefacción?. ¿Hay detectores de humo?. ¿Cómo es la estructura del edificio?. ¿Hay suficientes salidas de emergencia en caso de que haya un fuego?. Esta es solo una lista de algunas de las normas que deben ser cumplidas para que un apartamento se considere en buenas condiciones de habitabilidad. Es importante señalar que aunque la Asistencia Pública va a pagar aunque no se cumplan con estos requisitos, la Sección 8 sí que no va a pagar mientras las condiciones no sean las más adecuadas. Así que si esto sucede, el subsidio de la Sección 8 será suspendido.

Recientemente, NYCHA (o sea, la Autoridad de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York) tomó la decisión de invalidar el contrato de la Sección 8 de todo apartamento que que haya sido sancionado por incumplir con las normas mínimas de habitabilidad por un período de

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 17

de 6 meses o más. Esto significa que si en un período de 6 meses, su apartamento no pasa la inspección, o sea, se determina que este no cumple con los requisitos mínimos, entonces usted tendrá que buscarse un nuevo apartamento.

Asi que de ser este el caso, usted tendría que tratar de obtener un cupón o "voucher" de transferencia y buscarse otro apartamento; o de lo contrario, usted perdería sus beneficios de la Sección 8.

Hablemos por un instante acerca de las normas de pago, según aparece reflejado en la página 9 de este folleto. Por ejemplo, si usted tiene 3 niños, la norma de pago establecida para este tipo de núcleo familiar en la Ciudad de Nueva York, es de \$1,462. Lo que significa que la Sección 8 cree que usted podría encontrar un apartamento por esa cantidad, o sea, un apartamento de tres dormitorios por \$1,462. Ahora bien, todo el mundo sabe que en el área de la Ciudad de Nueva York, y sobre todo en Manhattan, no se puede encontrar un apartamento de 3 dormitorios por ese precio. Pero eso es lo que establece la Sección 8. Esa cifra de \$1,462 es la cantidad máxima que el gobierno federal y la autoridad local de la vivienda consideran como la renta adecuada para un apartamento que forma parte del programa de la Sección 8.

Otra cosa que debe tener en cuenta es que si usted recibe los beneficios de la Sección 8 a través de NYCHA, en estos momentos hay una demanda pendiente, llamada Williams, la cual alega que un propietario no puede demandar a un inquilino por no haber recibido la porción de la renta que le corresponde pagar a NYCHA, según el contrato de dicha agencia. A usted solo se le puede demandar si es que incumple con los pagos de la porción suya de la renta.

NYC Civil Court Section 8 Subsidy

09/26/07 18

Asi que en lo que se refiere a una demanda por falta de pago del alquiler ante el tribunal de la vivienda, la renta que usted está obligado a pagar y por la cual sí puede ser demandado, es la porción que usted paga mensualmente, y no la cantidad completa que aparece en el contrato de arrendamiento.

Asi que esto es todo, debemos terminar

este seminario. Ya saben que mi nombre es Sateesh
Nori y que trabajo con
la Agencia de Ayuda Legal (o "Legal Aid Society").
Gracias nuevamente por haber participado y
buenas tardes.

[FINAL DE LA CINTA]