

EL CAPÍTULO XXXV—SERVICIO DE VIVIENDA RURAL, EL DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA,

PARTA 3560_PRESTAMOS Y BECAS DIRECTAS PARA VIVIENDAS DE MUTI-FAMILIA

La subapartado D_Ocupacion de Viviendas de Multé-Familias

Sec. 3560.160 Quejas del Inquilino.

(a) General.

- (1) Los requisitos establecidos en esta sección se diseñan para asegurar que hay un proceso justo y equitativo para dirigir los intereses de inquilinos o inquilinos probable y para asegurar el tratamiento justo de inquilinos en caso que una acción o inacción por un prestatario, inclusive cualquiera que designaron a actuar para un prestatario, afecta adversamente a los inquilinos de un proyecto de viviendas.
- (2) Cualquier inquilino/miembro o el inquilino/miembro probable que buscan la ocupación en o uso de un medio de la Agencia que creen que él o ella son discriminados debido a la edad, raza, el color, la religión, el sexo, el estado familiar, la invalidez, o el origen nacional puede archivar una queja en persona con, o por el correo al U.S. Department of Agriculture's Office of Civil Rights, Room 326-W, Whitten Building, 14th and Independence Avenue, SW., Washington DC 20250-9410 o Office of Fair Housing and Equal Opportunity, U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), Washington, DC 20410. Quejas recibidas por los empleados de la Agencia deben dirigirse a la Oficina Nacional el Personal de los Derechos Civil a través del Estado los Derechos Civiles Manejador/Coordinador.

(b) Aplicabilidad

- (1) Los requisitos de esta sección aplican a una acción del prestatario con respecto a operaciones de complejo de protección oficial., o el fracaso para actuar, que adversamente afecta inquilinos o los inquilinos probables.
- (2) Esta sección no aplica a las siguientes situaciones:
 - (i) Cambios de la renta autorizados por la Agencia de acuerdo con los requisitos de Sec. 3560.203(a);
 - (ii) Quejas que involucran discriminación en que debe manejarse de acuerdo con Sec. 3560.2(b) y párrafo (a)(2) de esta sección;
 - (iii) Proyectos alojando dónde una asociación de todos los inquilinos ha sido debidamente formado y la asociación y el prestatario han

estado de acuerdo a un método alternativo de establecer las quejas;

- (iv) Los cambios requeridos por la agencia en reglas de ocupación u otro operacional o las prácticas de la administración en las que aviso y oportunidad apropiados se han dado según la ley y las provisiones del arrendamiento.
- (v) Violaciones al arrendamiento por el inquilino que produciría la terminación del arrendamiento y evicción;
- (vi) Las disputas entre inquilinos que no involucran al prestatario; y
- (vii) Desplazamiento u otras acciones adversas contra el inquilino como resultado del pago adelantado del préstamo manejó según el subapartado N de esta parte.

(c) las responsabilidades del Prestatario. Los prestatarios deben anunciar permanentemente los procedimientos de la queja de inquilinos que encuentran los requisitos de esta sección en un lugar eminente al proyecto de viviendas. Los prestatarios también deben mantener copias del procedimiento de queja del inquilino en la oficina de dirección del proyecto de vivienda para la inspección por los inquilinos y la Agencia en la demanda. Cada inquilino debe recibir un resumen de la Agencia de los derechos de inquilinos cuando un acuerdo del arriendo se firma. Si un proyecto de viviendas se localiza en un área con una concentración de individuos hablando no-ingles, el prestatario debe proporcionar los procedimientos de queja en ambos inglés y el idioma no-inglés. El aviso debe incluir el número del teléfono y dirección de la Oficina de USDA de Derechos Civiles y la Feria Regional apropiada que Alojjan y Agencia de la Entrada en vigor.

(d) las Razones para quejas. Inquilinos o los inquilinos probables pueden archivar una queja por escrito con el prestatario en la contestación a una acción del prestatario, o fracaso para actuar, de acuerdo con el arriendo o regulaciones de la Agencia que resultan en un rechazo, reducción significativa, o terminación de beneficios o cuando el inquilino o el inquilino probable refutan un aviso de un prestatario de la propuesta acción adversa proporcionada en el párrafo (e) de esta sección. Las razones aceptables para archivar una queja pueden incluir:

- (1) El fracaso de mantener las premisas de tal manera que proporciona la vivienda decente, seguro, sanitario, y económico de acuerdo con Sec. 3560.103 y aplicable leyes locales y del estado;
- (2) La infracción del prestatario de provisiones de arrendamiento u reglas de ocupación;
- (3) La modificación del arriendo;
- (4) Los cambios de regla de ocupación;

- (5) Cambios de la renta no autorizados por la Agencia según Sec. 3560.205;
o
- (6) El rechazo de aprobación para la ocupación.

(e) el Aviso de acción adversa. En el caso de una acción propuesta que puede tener las consecuencias adversas para inquilinos o los inquilinos probables como el rechazo de admisión a la ocupación y cambios en las reglas de ocupación o puede arrendar, el prestatario debe notificar al inquilino o el inquilino probable por escrito. En el caso de la acción adversa propuesta de un prestatario incluso el rechazo de admisión a la ocupación, el prestatario notificará el solicitante/inquilino por escrito. El aviso debe entregarse por recibo de retorno de correo certificado pedido, o una carta mano-entregada con una firma y fecha el aviso de recibo del solicitante/inquilino. El aviso debe dar las razones específicas para la acción propuesta. El aviso también debe aconsejar al inquilino o el inquilino probable de `` el derecho a responder al aviso dentro de diez días civiles después de la fecha del aviso " y de `` el derecho a un oído de acuerdo con Sec. 3560.160 (f) que está disponible en la demanda. " El aviso debe contener la información especificada en el párrafo (el a)(2) de esta sección. Para complejos en las áreas con una concentración de individuos hablando no-ingles, el aviso debe estar en inglés y el idioma no-ingles.

(f) Quejas y contestaciones a avisos de acción adversa. Los siguientes procedimientos deben ser seguidos por inquilinos, los inquilinos probables, o prestatarios involucrados en una queja o una contestación a una acción adversa.

- (1) El inquilino o el inquilino probable deben comunicar al prestatario en escrito cualquier queja o contestación a un aviso dentro de 10 días civiles después la ocurrencia de la acción adversa o recibo de un aviso de intento para tomar un la acción adversa.
- (2) Los prestatarios deben ofrecer encontrarse con inquilinos a discutir la queja dentro de 10 días civiles de recibir la queja. La Agencia anima los prestatarios e inquilinos o inquilinos probables para hacer un esfuerzo para alcanzar una resolución mutuamente satisfactoria a la queja en a la reunión.
- (3) Si la queja no está resuelto durante una reunión informal a la satisfacción del inquilino o de inquilino probable, el prestatario debe preparar un resumen del problema y somete el resumen al inquilino o el inquilino probable y la Agencia dentro de 10 días civiles. El resumen debe incluir: La posición del prestatario; la posición del solicitante/inquilino; y el resultado de la reunión. El inquilino también puede someter un resumen del problema a la Agencia.

(g) El proceso del Oído. Lo siguiente procedimientos aplican a un proceso de oído.

- (1) Pida un Oído. Si el inquilino o inquilino probable desea un Oído, una demanda en escrito para un oído debe someterse a la prestataria dentro de 10 los días civiles después del recibo del resumen de cualquier reunión informal.
- (2) La selección de oficial para oído o un entrepaño. Para evaluar propiamente las quejas y apelaciones, el prestatario e inquilino deben seleccionar un oficial para oído o un entrepaño. Si el prestatario y el inquilino no pueden estar de acuerdo con un oficial, entonces ellos deben cada uno fije a un miembro a un entrepaño y los miembros seleccionados deben fijar a un tercer miembro. Si dentro de 30 días de la fecha de la demanda para un oído, el inquilino y prestatario no estaba de acuerdo en la selección del oficial para oído o un entrepaño, el prestatario debe notificar la Agencia por el correo de la situación. La Agencia designara a una persona para servir como el solo oficial de oído. La Agencia puede no designar a un oficial de oído que fue considerado antes por el prestatario o el inquilino, en el interés de asegurar la integridad del el proceso.
- (3) El entrepaño de oído de pie. En lugar del procedimiento contenido en el párrafo (g) (2) de esta sección para cada queja o la apelación presentó, un prestatario puede pedir a la Agencia aprobar un entrepaño de oído de pie para el proyecto alojando.
- (4) El examen de archivos. El prestatario debe permitir al inquilino la oportunidad, en un momento razonable antes de un oído y al gasto del inquilino, examinar o copiar todos los documentos, archivos, y políticas del prestatario que el prestatario piensa usar a un oído a menos que por otra parte prohibido por ley o acuerdos de confidencialidad.
- (5) Fijando de oído. Si un entrepaño de oído de pie ha sido aceptado, un oyendo se fijar dentro de 15 días civiles después del recibo del la demanda de inquilino o inquilino probable para un oído. Si el oficial de oído u oyendo el tablero deben seleccionarse, un oído se fijará dentro de 15 días civiles después de la selección o cita de un entrepaño de oído o un el oficial oyendo. Todas las quejas se sostendrán en un momento y se pondrán mutuamente convenientes a ambas fiestas. Si los partidos no pueden estar de acuerdo en que lugar o tiempo, el oficial de oído o entrepaño designarán el lugar y tiempo.
- (6) Los depósitos de garantía bloqueada. Si una queja involucra un aumento de la renta no autorizado por la Agencia, o una situación dónde un prestatario no mantiene la propiedad de una manera decente, segura, y sanitaria, pueden depositarse los pagos del arriendo por el inquilino en una cuenta de garantía bloqueada, con tal de que los pagos de la renta estén corrientes.
 - (i) Los depósitos de la cuenta de garantía bloqueada deben continuar hasta que la queja sea resorbido a través de la discusión informal o por el oficial de oído o el entrepaño.

- (ii) La cuenta de garantía bloqueada debe estar en una institución federalmente-asegurada o con un agente independiente garantizado.
 - (iii) El fracaso para hacer los pagos oportunos del alquiler en la cuenta de garantía bloqueada tendrán como resultado una terminación de la queja de inquilino y apelan el procedimiento y todo suma llegará a ser inmediatamente debido y pagadero bajo el arrendamiento.
 - (iv) Los ingresos de depósitos de la cuenta de garantía bloqueada deben estar disponibles para el examen por el prestatario.
- (7) El fracaso para pedir un oído. Si el inquilino o el inquilino probable no piden un oído dentro del tiempo proporcionado por el párrafo (f) (1) de esta sección, la disposición del prestatario de la queja o apelación llegará a ser final.

(h) Requisitos que gobiernan el oído. Lo siguiente serán los requisitos que gobernarán el proceso de oído.

- (1) Sujeto al párrafo (f) (2) de esta sección, el oído procederá antes del oficial de oído o el entropaño a quien puede recibirse la evidencia sin tener en cuenta si esa evidencia pudiera usarse en el procedimiento judicial.
- (2) La oída se debe estructurar para proporcionar salvaguardias debidas básicas de proceso para el prestatario y los inquilinos o para inquilinos futuros, que deben proteger:
 - (i) El derecho de los partidos para ser representado por el consejo u otra persona escogida como su representante;
 - (ii) El derecho del inquilino o inquilino probable a un oído privado a menos que se pida un oído público;
 - (iii) El derecho del inquilino o inquilino probable para presentar en oral o las pruebas documentales y los argumentos a favor de su queja o apelación y para cruzar la prueba y negar la evidencia de todo presencia en cuyo el testimonio o la información que el prestatario confía; y
 - (iv) El derecho del prestatario para presentar oral y la evidencia escrito y los argumentos en el apoyo de la decisión, refutar la evidencia contaron en por el inquilino o el inquilino probable, y confrontar y cruce la prueba que todo presencia en cuyo el testimonio o la información el inquilino o inquilino futuro confían.
- (3) En el oído, el inquilino o inquilino probable debe presentar la evidencia que ellos están autorizados al alivio que buscan, y el prestatario debe

presentar evidencia que muestra la base para acción o fracaso actuar contra que la queja o la apelación se dirige.

- (4) El oficial de oído o el entrepaño deben requerir que el prestatario, el inquilino o inquilino probable, consejero, y otros participantes o espectadores se dirija de una manera ordenada. El fracaso para obedecer puede tener como resultado exclusión de los actos o en una decisión adversa a los intereses del partido desordenado y otorgando o la negación del alivio buscado, como apropiado.
- (5) Si alguno de los partidos o su representante no aparece a un oído fijo, el oficial de oído o el entrepaño pueden hacer una determinación a posponga el oído para no más de cinco días o puede hacer la determinación que el partido ausente ha renunciado su derecho a un oído bajo este subapartado. Si la determinación es hecho que el partido ausente tiene renunciado sus derechos, el oficial de oído o entrepaño harán la decisión en la queja. Ambos el inquilino o el inquilino probable y el prestatario deben notificarse por escrito de la determinación del oído del oficial u el entrepaño.

(i) la Decisión. Las decisiones de las quejas deben emitirse de acuerdo con lo siguientes requisitos.

- (1) El oficial de oído o el entrepaño tiene la autoridad para afirmar o invertir la decisión de un prestatario.
- (2) El oficial de oído o el entrepaño deben preparar una decisión en escrito, junto con las razones siendo basadas solamente y exclusivamente en el los hechos presentados en el oído dentro de 10 días civiles después del oído. El aviso debe indicar que la decisión no es efectiva por 10 días de calendario para permitir tiempo para una revisión de la Agencia como especificado en el párrafo (i) (3) y (i) (4) de esta sección.
- (3) El oficial de oído o el entrepaño deben enviar una copia de la decisión a el inquilino, inquilino probable, prestatario, y la Agencia.
- (4) La decisión del oficial de oído o el entrepaño será ligando a los partidos del oído a menos que se notifican los partidos del oído dentro de 10 días civiles por la Agencia que la decisión no esta en complacencia con las regulaciones de la Agencia.
- (5) Al recibir la notificación escrito del oficial de oído o el entrepaño, el prestatario e inquilino deben tomar la acción necesaria, o abstenerse de cualquier acción, especificado en la decisión.

El fin de 3560.160 Quejas del Inquilino