

Se estima que la carga horaria para esta recopilación de información pública promedia las 0.25 horas. Esto incluye el tiempo que toma recopilar, verificar e informar los datos. La información se recaba según lo exige el artículo 983.256(b)(3) del título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR, por sus siglas en inglés), de acuerdo con el cual el contrato de arriendo entre el propietario y el inquilino debe incluir una adenda de inquilinato exigida por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés). Este organismo no llevará a cabo ni auspiciará una recolección de información ni ninguna persona tiene que responder a ella, a menos que presente un número de control de la Oficina de Administración y Presupuesto (OMB, por sus siglas en inglés) válido. No se ofrecen garantías de confidencialidad al amparo de esta recopilación.

Declaración de la Ley de Privacidad. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) está autorizado para recopilar la información que exige el artículo 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (artículo 1437f del título 42 del Código de los Estados Unidos o U.S.C., por sus siglas en inglés) para este formulario. La recopilación de los nombres de los miembros de la familia, la dirección de la unidad y el nombre del propietario es obligatoria. La información se utiliza para proporcionar asistencia de vales en función de proyectos (PBV, por sus siglas en inglés) al amparo del artículo 8, en la forma de pagos de asistencia para la vivienda. La información también especifica los servicios públicos y los electrodomésticos que les corresponde suministrar tanto al propietario como al inquilino. El HUD puede dar a conocer esta información a organismos locales, estatales y federales cuando sean pertinentes para investigaciones y juicios civiles, penales o normativos. De otro modo, no se divulgará ni se dará a conocer fuera del HUD, excepto en la medida que lo permita o lo exija la ley. No proporcionar alguna información puede tener como consecuencia una demora o el rechazo de la familia o el propietario para participar en el programa de PBV.

Instrucciones para el uso de la adenda de inquilinato:

Esta adenda de inquilinato se utiliza en el programa de vales en función de proyectos (PBV) al amparo del artículo 8. En virtud del programa, el HUD proporciona fondos a un organismo de vivienda pública (PHA, por sus siglas en inglés) para subsidiar el alquiler a favor de las familias que reúnen los requisitos. La norma principal que rige este programa es la parte 983 del título 24 del Código de Regulaciones Federales.

La adenda de inquilinato consta de dos partes:

Parte A: Información de la adenda de inquilinato (información para llenar). Ver las instrucciones sección por sección.
Parte B: Adenda de inquilinato (no hay que ingresar información en esta parte).

Cómo llenar la Parte A - Instrucciones sección por sección:

Sección 2. El inquilino

Ingrese el nombre completo del inquilino.

Sección 3. La unidad bajo contrato

Ingrese la dirección de la unidad, incluido el número de apartamento, si lo hubiera.

Sección 4. Los miembros del grupo familiar

Ingrese los nombres completos de todos los miembros del grupo familiar aprobados por el PHA. Especifique si alguno de ellos es un asistente que se queda a dormir en la casa, quien es una persona aprobada por el PHA para residir en la unidad con el fin de proporcionar servicios de apoyo para un miembro de la familia que es una persona con discapacidades.

Sección 5. El periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo

Ingrese las fechas de inicio y terminación del periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo. El periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo debe ser de un año por lo menos. Artículo 983.256(f) del título 24 del CFR.

Sección 6. El alquiler inicial para el propietario

Ingrese el monto del alquiler mensual para el propietario durante el periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo.

Sección 7. El alquiler inicial del inquilino

Ingrese el monto mensual inicial del alquiler del inquilino.

Sección 8. El pago de la asistencia para la vivienda

Ingrese el monto inicial del pago mensual de asistencia para la vivienda.

Sección 9. Los servicios públicos y los electrodomésticos

El contrato de arriendo debe especificar qué servicios públicos y electrodomésticos debe suministrar el propietario y qué servicios públicos y electrodomésticos debe suministrar el inquilino. Llene la sección 9 para mostrar quién es el responsable de proporcionar o de pagar los servicios públicos y los electrodomésticos.

Parte A de la adenda de inquilinato

(Complete toda la información de la Parte A).

1. **Contenido de la adenda de inquilinato**

Esta adenda de inquilinato consta de dos partes:

Parte A: Información de la adenda de inquilinato

Parte B: Adenda de inquilinato

2. **El inquilino**

3. **La unidad bajo contrato**

4. **El grupo familiar**

Las siguientes personas pueden residir en la unidad. No se añadirán otras personas como parte del grupo familiar sin previa autorización por escrito del propietario y del PHA.

5. **El periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo**

El periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo comienza el (mm/dd/aaaa): _____

El periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo termina el (mm/dd/aaaa): _____

6. **El alquiler inicial para el propietario**

El alquiler inicial para el propietario es de: \$ _____

7. **El alquiler inicial del inquilino**

El alquiler inicial del inquilino es de: \$ _____ al mes. El monto del alquiler del inquilino está sujeto a cambios por parte del PHA durante el periodo de vigencia del contrato de arriendo, conforme a los requisitos del HUD.

8. **El pago inicial de la asistencia para la vivienda**

Al comienzo del periodo de vigencia del contrato de Pagos de asistencia para la vivienda (HAP, por sus siglas en inglés), el monto de la asistencia para la vivienda que el PHA paga al propietario es de \$ _____ al mes. El monto mensual de asistencia para la vivienda que el PHA le paga al propietario está sujeto a cambios durante el periodo de vigencia del contrato HAP, conforme a los requisitos del HUD.

9. Los servicios públicos y los electrodomésticos

El propietario proporcionará o pagará los servicios públicos y los electrodomésticos que se indican con una “P” a continuación. El inquilino proporcionará o pagará los servicios públicos y los electrodomésticos que se indican con una “I” a continuación. Salvo que se especifique de otro modo a continuación, el propietario pagará todos los servicios públicos y los electrodomésticos proporcionados por el propietario.

| Rubro | Especifique el tipo de combustible | | | Proporcionado por | Pagado por | |
|---------------------------|--------------------------------------|--|--|--|------------|-------------------|
| Calefacción | <input type="checkbox"/> Gas natural | <input type="checkbox"/> Tanque de gas | <input type="checkbox"/> Aceite o electricidad | <input type="checkbox"/> Carbón u otro | | |
| Cocina | <input type="checkbox"/> Gas natural | <input type="checkbox"/> Tanque de gas | <input type="checkbox"/> Aceite o electricidad | <input type="checkbox"/> Carbón u otro | | |
| Calentador de agua | <input type="checkbox"/> Gas natural | <input type="checkbox"/> Tanque de gas | <input type="checkbox"/> Aceite o electricidad | <input type="checkbox"/> Carbón u otro | | |
| Otros aparatos eléctricos | | | | | | |
| Agua | | | | | | |
| Cloacas | | | | | | |
| Recolección de basura | | | | | | |
| Aire acondicionado | | | | | | |
| | | | | | | Proporcionado por |
| Refrigerador | | | | | | |
| Estufa/microondas | | | | | | |
| Otro (especifique) | | | | | | |

**Firmas:
Propietario**

Inquilino

Escriba a máquina o a mano el nombre del propietario

Escriba a máquina o a mano el nombre del representante de la familia

Firma

Firma

Escriba a máquina o a mano el nombre y el cargo del firmante

Escriba a máquina o a mano el nombre del representante de la familia

Fecha

Fecha

Parte B de la adenda de inquilinato

1. El Programa de Vales en función de Proyectos (PBV) al amparo del Artículo 8

- a. El propietario arrienda la unidad bajo contrato al inquilino para que su familia la habite con asistencia para un inquilinato amparado por el programa PBV del artículo 8 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD).
- b. El propietario ha suscrito un Contrato de pagos de asistencia para la vivienda (o contrato HAP) con el organismo de vivienda pública (PHA) al amparo del programa PBV. Al amparo del contrato HAP, el PHA hará pagos de asistencia para la vivienda al propietario con el fin de ayudar al inquilino en su arrendamiento de la unidad al propietario.

2. El contrato de arriendo

- a. El propietario le ha entregado al PHA una copia del contrato de arriendo, incluidas cualesquier modificaciones acordadas por el propietario y el inquilino. El propietario hace constar que el contrato de arriendo incluye la adenda de inquilinato y que sus cláusulas se ciñen a los requisitos del HUD.
- b. El inquilino tendrá derecho a hacer valer la adenda de inquilinato ante el propietario. Si existe algún conflicto entre la adenda de inquilinato y cualesquier otras disposiciones del contrato de arriendo, el contenido de la adenda prevalecerá.

3. El uso de la unidad bajo contrato

- a. Durante el periodo de vigencia del contrato de arriendo, la familia residirá en la unidad bajo contrato con asistencia del programa PBV.
- b. La composición del grupo familiar deberá ser aprobada por el PHA. La familia deberá informar de inmediato al PHA el nacimiento o la adopción de un menor o la tutela adjudicada por un juez. No se añadirán otras personas como parte del grupo familiar sin previa autorización por escrito del propietario y del PHA.
- c. La unidad bajo contrato solo la utilizarán miembros del grupo familiar aprobados por el PHA con fines residenciales. La unidad debe ser la única residencia de la familia. Los miembros del grupo familiar pueden emprender actividades con fines de lucro lícitas, en adición al uso principal de la unidad como residencia por parte de los integrantes de la familia.
- d. El inquilino no subarrendará ni alquilará la unidad.
- e. El inquilino no cederá el contrato de arriendo ni transferirá la unidad.

4. El alquiler para el propietario

- a. El alquiler para el propietario, tanto inicial como redeterminado, se establece conforme a los requisitos del HUD.
- b. Durante el periodo de vigencia del contrato de arriendo (incluido el periodo inicial y cualquier prórroga), el alquiler para el propietario en ningún momento excederá:
 - (1) el alquiler razonable para la unidad que el PHA haya determinado o redeterminado más recientemente conforme a los requisitos del HUD; o
 - (2) el alquiler que cobre el propietario por unidades comparables del predio que no reciban asistencia.

5. El pago de la familia al propietario

- a. El alquiler del inquilino es la parte del alquiler mensual que la familia le paga al propietario. El PHA determina el alquiler del inquilino de acuerdo con los requisitos del HUD. Cualquier cambio al monto del alquiler del inquilino cobrará efecto en la fecha indicada en el aviso dirigido por el PHA a la familia y al propietario.
- b. Todos los meses, el PHA hará un pago de asistencia para la vivienda al propietario a nombre de la familia, conforme al contrato HAP. El monto del pago mensual de la asistencia para la vivienda lo determinará el PHA de acuerdo con los requisitos del HUD para un inquilinato, al amparo del programa PBV del artículo 8.
- c. El pago mensual de la asistencia para la vivienda se imputará al alquiler mensual del propietario para la unidad bajo contrato.
- d. En virtud del contrato HAP entre el propietario y el PHA, el inquilino no es responsable de pagarle al propietario la porción del alquiler cubierta por el pago de la asistencia para la vivienda que hace el PHA. Un incumplimiento en el pago de la asistencia para la vivienda por parte del PHA no constituye una contravención al contrato de arriendo. El propietario no podrá rescindir el inquilinato debido a la falta de pago de la asistencia para la vivienda por parte del PHA.
- e. El propietario no podrá cobrar ni aceptar pago alguno para el alquiler de la unidad, ni por parte de la familia ni de ninguna otra fuente, por encima del alquiler para el propietario. El alquiler para el propietario incluye todos los servicios de vivienda, el mantenimiento, los servicios públicos y los electrodomésticos que serán suministrados y pagados por el propietario, de conformidad con el contrato de arriendo. El alquiler para el propietario no incluye los cargos por otros servicios que no sean de vivienda, tales como alimentos, mobiliario o servicios de apoyo proporcionados por él.
- f. El propietario deberá devolverle de inmediato al inquilino cualquier pago de alquiler que haya hecho de más.

6. Otros costos y cargos

- a. Con excepción de las familias que reciben asistencia de PBV en complejos de vivienda asistencial (ver el inciso b. a continuación), el propietario no podrá exigirles al inquilino ni a los miembros de su familia que paguen por el costo de cualquier comida o servicio de apoyo que el propietario pudiera proporcionarles. No pagar alguno de tales cargos no es una causal para rescindir el inquilinato.
- b. En los complejos de vivienda asistencial que reciben asistencia en función de proyectos, el propietario puede cobrarles a los inquilinos, a los miembros de la familia o a ambos por las comidas o los servicios de apoyo. Todos estos cargos deben especificarse en el contrato de arriendo. Es posible que estos cargos no estén incluidos en el alquiler para el propietario ni que el valor de las comidas y los servicios de apoyo se incluyan en el cálculo de un alquiler razonable. No pagar tales cargos es una causal para que el propietario rescinda el contrato de arriendo en los complejos de vivienda asistencial.
- c. El propietario no le cobrará al inquilino montos adicionales por cosas que normalmente están incluidas en el alquiler para el propietario en la localidad o que se proporcionan sin ningún costo adicional para los inquilinos del predio que no reciben un subsidio.

7. El mantenimiento, los servicios públicos y otros servicios

- a. El mantenimiento
 - (1) El propietario debe prestar mantenimiento a la unidad y al predio, de conformidad con los estándares de calidad de vivienda (HQS, por sus siglas en inglés).
 - (2) El mantenimiento y las reposiciones (incluida una redecoración) deberán realizarse conforme a la práctica habitual para el edificio en cuestión, según lo establecido por el propietario.

b. Los servicios públicos y los electrodomésticos

(1) El propietario deberá proporcionar todos los servicios necesarios para cumplir con los HQS.

(2) El propietario no es responsable del incumplimiento de los HQS si el inquilino no:

(a) paga algún servicio público que le corresponde;

(b) proporciona y presta mantenimiento a algún electrodoméstico que le corresponde.

c. Los daños que son responsabilidad de la familia. El propietario no es responsable del incumplimiento de los HQS por otros daños que los debidos a un uso y desgaste normales, y que hayan sido ocasionados por algún miembro o invitado del grupo familiar.

d. Los servicios de vivienda. El propietario deberá prestar todos los servicios de vivienda que se hayan acordado en el contrato de arriendo.

8. La rescisión del inquilinato por parte del propietario

a. Los requisitos. El propietario puede rescindir el inquilinato únicamente con arreglo al contrato de arriendo y a los requisitos del HUD.

b. Las causales. Durante el periodo de vigencia (el periodo inicial o cualquier prórroga) del contrato de arriendo, el propietario únicamente puede rescindir el inquilinato debida a:

(1) incumplimiento grave o reiterado del contrato de arriendo;

(2) incumplimiento de alguna ley local, estatal o federal que imponga obligaciones al inquilino con respecto a la habitación o el uso de la unidad y el predio;

(3) actividades delictivas o un consumo excesivo de alcohol (según lo dispuesto en el inciso c); u

(4) otro motivo válido (según lo dispuesto en el inciso d).

c. Las actividades delictivas o un consumo excesivo de alcohol.

(1) El propietario puede rescindir el inquilinato durante el periodo de vigencia del contrato de arriendo si un miembro del grupo familiar, un invitado u otra persona bajo el control del residente comete alguno de los siguientes tipos de actividades delictivas:

(a) cualquier actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad de otros residentes, o su derecho al disfrute pacífico del predio (incluido el personal administrativo de la propiedad que resida en él);

(b) cualquier actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad de las personas que residan en las inmediaciones del predio, o el derecho al disfrute pacífico de su residencia;

(c) cualquier actividad delictiva violenta en el predio o cerca de él; o

(d) cualquier actividad delictiva relacionada con drogas en el predio o cerca de él.

(2) El propietario puede rescindir el inquilinato durante el periodo de vigencia del contrato de arriendo si algún miembro del grupo familiar está:

(a) huyendo para evitar el encausamiento o la custodia o el confinamiento tras una condena, por un delito o un intento de cometerlo que constituya un delito grave de acuerdo con las leyes del lugar del cual huya, o que, en el caso del estado de Nueva Jersey, constituya delito penal grave; o

(b) infringiendo una condición de libertad condicional o bajo palabra, conforme a la legislación estatal o federal.

(3) El propietario puede rescindir el inquilinato debido a la actividad delictiva de un miembro del grupo familiar,

de acuerdo con esta sección, si el propietario determina que el miembro del grupo familiar la ha cometido, independientemente de si ha sido arrestado o hallado culpable de dicha actividad.

(4) El propietario puede rescindir el inquilinato durante el periodo de vigencia del contrato de arriendo si algún miembro del grupo familiar ha hecho un consumo excesivo de alcohol que amenace la salud o la seguridad de otros residentes o su derecho al disfrute pacífico del predio.

d. Otros motivos válidos para rescindir el inquilinato

(1) Durante el periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo, otros motivos válidos para rescindir el contrato de arriendo deberán ser algo que la familia hizo u omitió.

(2) Durante el periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo o durante cualquier prórroga, otros motivos válidos incluyen:

(a) molestar a los vecinos;

(b) destrucción de la propiedad; o

(c) un estilo de vida o hábitos de limpieza que causen daños a la unidad o al predio.

(3) Después del periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo, un motivo válido tal incluye que el inquilino no acepte la oferta del propietario de actualizar el contrato de arriendo o de firmar uno nuevo.

e. La renovación automática del contrato de arriendo

Aunque el contrato de arriendo se renueva de forma automática (por periodos sucesivos definidos o por una prórroga indefinida del periodo, según lo dispuesto en el contrato), el propietario puede rescindirlos por motivos fundados.

f. Las protecciones para las víctimas de violencia intrafamiliar, violencia en las citas amorosas, agresiones sexuales o acecho

(1) Propósito: Esta sección incorpora las protecciones para las víctimas de la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acecho, de conformidad con el subtítulo N de la Ley Contra la Violencia Hacia la Mujer de 1994 (VAWA, por sus siglas en inglés) y sus enmiendas (codificada como enmendada en el artículo 14043e del título 42 del USC y siguientes) y con el reglamento de instrumentación de la subparte L de la parte 5 del título 24 del CFR.

(2) Conflicto con otras disposiciones: En caso de que surja algún conflicto entre esta disposición y cualquiera de las incluidas en la parte C del contrato HAP, esta disposición prevalecerá.

(3) Efecto sobre otras protecciones: Nada en esta sección se interpretará como remplazo de disposición alguna de una ley local, estatal o federal que brinde una protección mayor que esta sección para las víctimas de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas o acecho.

(4) Definición: Tal y como se utilizan en esta sección, los términos “amenaza real e inminente”, “persona afiliada”, “bifurcar”, “violencia en citas amorosas”, “violencia intrafamiliar”, “agresión sexual” y “acecho” aparecen definidos en el reglamento del HUD identificado en la subparte L de la parte 5 del título 24 del CFR. Los términos “grupo familiar” y “otra persona bajo el control del inquilino” a parecen definidos en la subparte A de la parte 5 del título 24 del CFR.

(5) Formulario de notificación y certificación de la VAWA: El PHA le proporcionará al inquilino el “Aviso de derechos de habitación al amparo de la VAWA” y el formulario de certificación descrito en el artículo 5.2005(a)(1) y (2) del título 24 del CFR.

(6) Protección para las víctimas de violencia intrafamiliar, violencia en las citas amorosas, agresiones sexuales o acecho:

(a) Ni el arrendador ni el PHA le denegarán la admisión ni la asistencia al inquilino, suspenderán su participación ni lo desalojarán por o como consecuencia directa del hecho de que sea o haya sido víctima de

violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresiones sexuales o acecho, si satisface los requisitos para su admisión, asistencia, participación o habitación. Artículo 5.2005(b)(1) del título 24 del CFR.

(b) Al inquilino no se le negarán los derechos de inquilinato ni habitación solo con fundamento en la actividad delictiva en la que haya participado un miembro del grupo familiar del inquilino, o cualquier invitado u otra persona bajo su control, si la actividad delictiva está directamente relacionada con violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresiones sexuales o acecho, y el inquilino o una persona afiliada a él es la víctima confirmada o inminente de la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, la agresión sexual o el acecho. 5.2005(b)(2) del 24 del CFR.

(c) Uno o varios incidentes confirmados o inminentes de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresión sexual o acecho no se interpretarán como incumplimientos graves o reiterados del contrato de arriendo por parte de la víctima confirmada o inminente del incidente. Y dichos incidentes tampoco se interpretarán como otro “motivo válido” para rescindir el contrato de arriendo, el inquilinato ni los derechos de habitación de una víctima confirmada o inminente tal. Artículo 5.2005(c)(1) y (c)(2) del título 24 del CFR.

(7) Cumplimiento de las órdenes judiciales: Nada en esta adenda limitará la autoridad del arrendador, cuando así se le notifique mediante una orden judicial, para acatarla en lo concerniente a los derechos de acceso o control de una propiedad (incluidas las órdenes cautelares de protección civil dictadas para proteger a una víctima de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresiones sexuales o acecho), o con respecto a la distribución o la tenencia de bienes entre los miembros del grupo familiar del inquilino. 5.2005(d)(1) del 24 del CFR.

(8) Incumplimientos que no se funden en violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresiones sexuales o acecho: Nada en esta sección se interpretará en el sentido de limitar cualquier autoridad que de otro modo socorra al propietario para desalojar, o a la autoridad de vivienda pública para cancelar la asistencia que recibe un inquilino, por cualquier incumplimiento que no se funde en un acto de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresión sexual o acecho en cuestión contra el inquilino o contra una persona afiliada a él. Sin embargo, ni el arrendador ni el PHA someterán al inquilino, quien es o ha sido víctima de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresiones sexuales o acecho, a un criterio más exigente que a otros inquilinos para determinar si lo ha de desalojar o ha de cancelar la asistencia. Artículo 5.2005(d)(2) del título 24 del CFR.

(9) Amenazas reales e inminentes:

(a) Nada en esta sección se interpretará en el sentido de limitar la autoridad del arrendador para desalojar al inquilino si puede demostrar que este presenta una “amenaza real e inminente” para otros inquilinos, o para quienes trabajan o prestan un servicio en la propiedad, si dicho inquilino o habitante legal no es desalojado. En este contexto, palabras, gestos, acciones u otros indicadores se interpretarán como una amenaza real e inminente si satisfacen los siguientes criterios: una “amenaza real e inminente” se refiere a un peligro físico que es real, ocurriría dentro de un plazo inmediato y podría acarrear lesiones corporales graves o la muerte. Al determinar si una persona representaría o no una amenaza real e inminente, los factores por considerar incluyen: la duración del riesgo, la naturaleza y la gravedad del posible daño, la probabilidad de que ocurra este daño y el plazo de tiempo en el que ocurriría. Artículo 5.2005(d)(3) del título 24 del CFR.

(b) Si se demuestra que existe una amenaza real e inminente, deberá recurrirse al desalojo únicamente cuando no pueda tomarse ninguna otra medida para reducir o eliminar la amenaza, como, entre otras, trasladar a la víctima a una unidad diferente, prohibir la entrada del perpetrador a la propiedad, acudir a las fuerzas de seguridad para aumentar la presencia policial, hacer otros planes para mantener la propiedad segura o procurar otros recursos legales para evitar que el perpetrador cumpla una amenaza. Las restricciones fundadas en la seguridad pública no pueden basarse en estereotipos, sino que deben diseñarse a la medida de las preocupaciones particulares en cuanto a residentes individuales. Artículo 5.2005(d)(4) del título 24 del CFR.

(10) Traslado de emergencia: Un inquilino que sea víctima de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresiones sexuales o acecho puede solicitar un traslado de emergencia, de acuerdo con el plan de traslado de emergencia del PHA. Artículo 5.2005(e) del 24 del CFR. El plan de traslado de emergencia del PHA, el cual debe estar disponible si se solicita, debe:

(a) incorporar medidas estrictas de confidencialidad para garantizar que el PHA no divulgue la ubicación de la

unidad habitacional del inquilino a una persona que haya cometido o amenazado con cometer un acto de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresión sexual o acecho en contra del inquilino;

(b) darle prioridad a la víctima para recibir la próxima oportunidad disponible de continuación de la asistencia para el alquiler en función del inquilino si ha estado viviendo en la unidad que recibe PBV durante un año o más (artículo 983.261 del título 24 del CFR); y

(c) describir las políticas que adoptará o los esfuerzos que realizará un PHA cuando la víctima haya estado viviendo en una unidad por menos de un año o procure mudarse antes de que un vale en función del inquilino esté disponible.

(d) Para los traslados en los que al inquilino no se le consideraría un nuevo solicitante, el PHA debe asegurarse de que una solicitud de traslado de emergencia reciba, como mínimo, toda prioridad adicional que corresponda y que ya se les haya dado a otros tipos de solicitudes de traslado de emergencia. Para los traslados en los que al inquilino sí se le consideraría un nuevo solicitante, el plan debe incluir políticas para ayudarlo con este traslado.

(11) Bifurcación: A condición de los requisitos o los procedimientos de rescisión del contrato de arriendo que prescriben las leyes locales, estatales o federales, si algún miembro del grupo familiar del inquilino participa en actividades delictivas directamente relacionadas con violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresiones sexuales o acecho, el propietario puede “bifurcar” el contrato de arriendo o eliminar a ese miembro del grupo familiar del contrato, independientemente de si es uno de los firmantes, para desalojarlo, expulsarlo o suspender sus derechos de habitación, sin desalojar, expulsar ni de otro modo penalizar a la víctima de la actividad criminal que también es un inquilino o habitante legítimo. Tal desalojo, expulsión, suspensión de los derechos de habitación o cese de la asistencia se efectuará con arreglo a los procedimientos prescritos por las leyes locales, estatales y federales para la rescisión de los contratos de arriendo o el cese de la asistencia amparados por el programa de Vales de Elección de Vivienda. Artículo 5.2009(a) del título 24 del CFR. Si bifurca el contrato de arriendo para desalojar, expulsar o cesar la asistencia para un miembro del grupo familiar y ese miembro del grupo familiar es el único inquilino con derecho a recibir la asistencia, el arrendador deberá dar a los inquilinos o residentes restantes un plazo de 30 días naturales a partir de la fecha de bifurcación del contrato de arriendo para:

(a) establecer la elegibilidad para el mismo programa de vivienda contemplado al amparo del cual el inquilino desalojado o cuyo contrato fue rescindido era el beneficiario de la asistencia al momento de la bifurcación del contrato de arriendo;

(b) establecer la elegibilidad al amparo de otro programa de vivienda contemplado; o

(c) encontrar una vivienda alternativa.

(12) Ruptura familiar: Si la ruptura familiar es consecuencia de un incidente de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresión sexual o acecho, el PHA puede ofrecerle a la víctima la oportunidad de continuar recibiendo la asistencia para el alquiler en función del inquilino.

(13) Mudanza con continuación de la asistencia: El organismo de vivienda pública no puede cesar la asistencia para a una familia o un miembro de la familia que se mude de una unidad en incumplimiento del contrato de arrendamiento, con o sin notificación previa para el organismo de vivienda pública, si:

(a) la mudanza era necesaria para proteger la salud o la seguridad de la familia o del miembro de la familia que es o ha sido víctima de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresiones sexuales o acecho; y

(b) la familia o el miembro de la familia creen, de forma razonable, que fueron amenazados con sufrir un daño inminente a raíz de una mayor violencia, de permanecer en la unidad habitacional. Sin embargo, cualquier miembro de la familia que haya sido víctima de una agresión sexual ocurrida en el predio durante el periodo de 90 días naturales previo a la mudanza o a la solicitud de mudanza de la familia no está obligado a creer que fue amenazado con sufrir un daño inminente a raíz de una mayor violencia si él o ella permaneciera en la unidad

habitacional. Artículo 983.261 del título 24 del CFR.

(14) Confidencialidad:

(a) El arrendador mantendrá en una estricta confidencialidad cualquier información que el inquilino (o quienquiera que actúe en su nombre y representación) le haga llegar en relación con incidentes de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresiones sexuales o acoso, incluido el hecho de que el inquilino sea víctima de un incidente tal.

(b) El arrendador no permitirá que ninguna persona que administre asistencia en su nombre ni ninguna persona que trabaje para él tenga acceso a información confidencial, a menos que lo autorice explícitamente por razones que, en específico, exijan que estas personas tengan acceso a ella, de conformidad con las leyes locales, estatales o federales correspondientes.

(c) El arrendador no ingresará información confidencial en ninguna base de datos compartida ni divulgará dicha información a ninguna otra entidad ni persona, excepto en la medida en que la persona solicite o acepte la divulgación por escrito en un permiso de duración limitada, sea necesaria para su uso en un proceso de desalojo o lo exijan las leyes pertinentes.

g. Desalojo mediante una acción judicial. El propietario solo podrá desalojar al inquilino mediante una acción judicial.

h. Aviso del propietario sobre los motivos.

(1) A más tardar al momento del comienzo de una acción judicial para desalojar al inquilino, el propietario debe entregarle a aquel un aviso que especifique los motivos para rescindir el inquilinato. El aviso puede incluirse en cualquier aviso de desalojo del propietario o combinarse con él.

(2) El propietario debe entregarle al PHA una copia de cualquier aviso de desalojo suyo al mismo tiempo que se lo notifique al inquilino.

(3) Aviso de desalojo significa un aviso para desocupar la vivienda o una queja u otra petición inicial empleadas para iniciar un proceso de desalojo, de acuerdo con las leyes locales o estatales.

9. El cese de la asistencia por parte del PHA

El PHA puede dar por terminada la asistencia del programa para la familia por cualquier causal autorizada de conformidad con los requisitos del HUD. Si el PHA da por terminada la asistencia del programa para la familia, el contrato de arriendo queda automáticamente rescindido.

10. El contrato de arriendo: la relación con el contrato HAP

Si el contrato HAP se rescinde, por el motivo que sea, el contrato de arriendo queda automáticamente rescindido.

Ante la rescisión o el vencimiento del contrato HAP sin una prórroga, cada familia que recibiera asistencia en virtud del contrato puede optar por utilizar su asistencia para permanecer en el mismo complejo habitacional si la unidad de la familia cumple con los requisitos de inspección, el alquiler de la unidad es razonable y la familia paga la parte del alquiler que le corresponde y el monto, si lo hubiera, por el cual el alquiler de la unidad (incluido el monto de los servicios públicos que le corresponden al inquilino) excede la norma de pago correspondiente.

11. El derecho de la familia a mudarse

a. La familia puede rescindir su contrato de arriendo en cualquier momento después del primer año de habitación. La familia debe darle al propietario un aviso por escrito de su intención de desalojar la vivienda (con una copia para el PHA), de acuerdo con el contrato de arriendo. Si la familia ha decidido rescindir el contrato de esta manera, el PHA debe ofrecerle la oportunidad de solicitar asistencia para el alquiler en función del inquilino, de acuerdo con los requisitos del HUD.

Las ediciones anteriores son obsoletas

Formulario HUD 52530.c

(07/2019)

Página 10 de 12

- b. Antes de proporcionar un aviso para rescindir el contrato de arriendo en virtud del inciso (A), la familia debe comunicarse primero con el PHA para solicitar asistencia para el alquiler en función del inquilino si desea mudarse con una continuación de la asistencia. Si la asistencia para el alquiler en función del inquilino no está disponible inmediatamente después de la rescisión del contrato, el PHA debe darle prioridad a la familia para recibir la próxima oportunidad disponible de continuación de la asistencia para el alquiler en función del inquilino.

12. El depósito de garantía

- a. El propietario puede cobrarle al inquilino un depósito de garantía (sin embargo, el PHA puede prohibir al propietario cobrar un depósito de garantía que exceda las prácticas de mercado privadas o los montos cobrados por el propietario a los inquilinos que no reciben asistencia).
- b. Cuando la familia se mude de la unidad bajo contrato, el propietario, con apego a las leyes locales y estatales, podrá usar el depósito de garantía, incluidos cualesquier intereses que haya generado, como reembolso por cualquier alquiler impago que el inquilino tenga por pagar, cualesquier daños que haya sufrido la unidad o cualquier otro monto que el inquilino adeude conforme al contrato de arriendo.
- c. El propietario debe proporcionarle al inquilino una lista de todos los conceptos descontados del depósito de garantía y el monto de cada concepto. Tras deducir el monto —si lo hubiera— de su propio reembolso, el propietario debe devolverle de inmediato al inquilino el monto total del saldo.
- d. Si el depósito de garantía no basta para cubrir los montos que el inquilino adeuda acorde con el contrato de arriendo, el propietario le cobrará la diferencia al inquilino.

13. La prohibición de discriminación

De conformidad con las leyes, los decretos y los reglamentos de igualdad de oportunidades, el propietario no discriminará a ninguna persona por su raza, color de piel, religión, género, origen nacional, edad, situación familiar o discapacidad, en conexión con el contrato de arriendo. La elegibilidad para participar en los programas del HUD deberá determinarse independientemente del estado civil, la orientación sexual o la identidad de género, ya sean reales o percibidos.

14. El conflicto con otras disposiciones del contrato de arriendo

- a. El HUD prescribe las condiciones de la adenda de inquilinato, de conformidad con las leyes y los reglamentos federales, como condición para que el inquilino y su familia reciban asistencia federal al amparo del programa PBV del artículo 8.
- b. En caso de que surja algún conflicto entre las disposiciones de la adenda de inquilinato exigidas por el HUD y cualquier otra disposición del contrato de arriendo o cualquier otro acuerdo entre el propietario y el inquilino, los requisitos de la adenda de inquilinato que exige el HUD prevalecerán.

15. Los cambios al contrato de arriendo y al alquiler

- a. El inquilino y el propietario no harán cambio alguno a la adenda de inquilinato. Sin embargo, si el inquilino y el propietario acuerdan hacer algún otro cambio al contrato de arriendo, dicho cambio deberá asentarse por escrito y el propietario deberá entregarle al PHA una copia de los cambios de inmediato. El contrato de arriendo, incluidos cualesquier cambios, deberá concordar con los requisitos de la adenda de inquilinato.
- b. El propietario debe notificar al PHA por adelantado cualquier cambio propuesto a los requisitos de arrendamiento que rigen la asignación de las responsabilidades del inquilino y del propietario para los servicios públicos. Tales cambios solo se pueden realizar si el PHA los aprueba y de acuerdo con las cláusulas del contrato de arriendo relativos a su modificación. El PHA debe volver a determinar un alquiler razonable, de conformidad con los requisitos del HUD, en función de cualquier cambio en la asignación de la responsabilidad de los servicios públicos entre el propietario y el inquilino, y el alquiler razonable redeterminado se utilizará para calcular el alquiler para el propietario

a partir de la fecha en que entre en vigor el cambio.

16. Los avisos por escrito

Todo aviso del inquilino para el propietario o del propietario para el inquilino que se dé en virtud del contrato de arriendo deberá ser por escrito.

17. Definiciones

Alquiler para el propietario. Es el alquiler mensual total pagadero al propietario por la unidad bajo contrato. El alquiler para el propietario es la suma de la porción del alquiler que debe pagar el inquilino más el pago de la asistencia para la vivienda que hace el PHA al propietario.

Contrato de arriendo. Es el acuerdo por escrito entre el propietario y el inquilino para alquilarle la unidad bajo contrato al inquilino. El contrato de arriendo incluye la adenda de inquilinato prescrita por el HUD.

Contrato HAP. Es el contrato de pagos de asistencia para la vivienda suscrito entre el PHA y el propietario. El PHA hace los pagos de asistencia para la vivienda al propietario, de conformidad con el contrato HAP.

Estándares de calidad de vivienda (HQS). Son los estándares mínimos de calidad del HUD para una vivienda que recibe asistencia al amparo del programa PBV del artículo 8.

Familia. Son las personas que pueden residir en la unidad que recibe asistencia al amparo del programa.

Grupo familiar. Son las personas que pueden residir en la unidad bajo contrato. El grupo familiar consta de la familia y cualquier ayudante aprobado por el PHA que duerma en la casa (un ayudante que duerme en la casa es una persona que reside en la unidad para proporcionar servicios de apoyo necesarios a un miembro de la familia que es una persona con una discapacidad).

HUD. Es el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

Inquilino. Es el miembro (o los miembros) de la familia que alquila la unidad al propietario.

PHA. Es el organismo de vivienda pública.

Predio. Es el edificio o el complejo en el que está ubicada la unidad bajo contrato incluido el terreno y los espacios comunes.

Programa. Es el programa de vales del artículo 8 en función de proyectos.

Requisitos del HUD. Son los requisitos del HUD para el programa PBV del artículo 8. Los requisitos del HUD los da a conocer la sede de la dependencia en la forma de reglamentos, avisos del Registro Federal u otras directivas obligatorias del programa. La adenda de inquilinato se interpretará e implementará de conformidad con los requisitos del HUD.

Artículo 8. Es el artículo 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (artículo 1437f del título 42 del Código de los Estados Unidos).

Unidad bajo contrato. Es la unidad de vivienda alquilada por el inquilino con asistencia recibida al amparo del programa.

Unidad exenta. Una unidad bajo contrato en un edificio multifamiliar que no cuenta para el límite de asistencia de PBV por edificio (25 unidades o 25 por ciento de las unidades del complejo, el número que sea mayor) (ver el artículo 983.56(b) del título 24 del CFR).