

"El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarlo a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial".

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

Nombre del proyecto

Número del proyecto del HUD

Arrendamiento modelo para el uso en virtud de:

(1) El Programa de viviendas para ancianos o discapacitados de la Sección 202 junto con el Programa de pago de asistencia para viviendas de la Sección 8; y (2) el Programa para familias y personas discapacitadas no ancianas de la Sección 202 junto con la asistencia y los Contratos de asistencia al proyecto de la Sección 162.

Este acuerdo se celebra el día (A) de _____ de 20__, entre
(B) _____, en calidad de LOCADOR, y _____
(C) _____, en calidad de LOCATARIO.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD

POR CUANTO, el LOCADOR es el deudor hipotecario en virtud de una Hipoteca que cubre el proyecto en el que se ubica la unidad descrita en el presente, que garantiza un préstamo otorgado por la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) (en adelante, la "Secretaría") de conformidad con la Sección 202 de la Ley de Vivienda (Housing Act) de 1959, con sus modificaciones, y

POR CUANTO, el LOCADOR ha celebrado un Contrato de pagos de asistencia a las viviendas (Housing Assistance Payments, HAP) con la Secretaría, o el LOCADOR celebró un Contrato de asistencia al proyecto (Project Assistance Contract, PAC) con la Secretaría, (TACHAR EL CONTRATO QUE NO CORRESPONDA), y

POR CUANTO, en virtud de un Acuerdo reglamentario celebrado entre el LOCADOR y la Secretaría, el LOCADOR ha aceptado limitar la ocupación del proyecto a familias y personas ancianas o discapacitadas, tal como se define en la Sección 202 de la Ley de Vivienda de 1959, con sus modificaciones, y las reglamentaciones del HUD aplicables según el criterio de elegibilidad de LOCATARIOS para la admisión a las unidades asistidas y condiciones de ocupación continua de la Sección 8 de conformidad con los términos y disposiciones del Contrato HAP, o reglamentaciones del HUD aplicables según el criterio de elegibilidad de LOCATARIOS para la admisión a las unidades asistidas y condiciones de ocupación continua de la Sección 162 de conformidad con los términos y disposiciones del PAC, (TACHAR LAS REGLAMENTACIONES QUE NO CORRESPONDAN); y

POR CUANTO, el LOCADOR ha determinado que el LOCATARIO es elegible para pagar menos que el alquiler del contrato por la unidad descrita,

POR LO TANTO,

1. El LOCADOR arrienda al LOCATARIO, y el LOCATARIO toma en arrendamiento del

LOCADOR la unidad de vivienda en el proyecto denominado

(D)

"El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarlo a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial".

por un plazo de un año, que comienza el día _____ de _____ **(E)** _____ de 20__,

y finaliza el día _____ de _____ **(F)** _____ de 20__.

2. El alquiler total (Alquiler del contrato) será de US\$ _____ **(G)** _____ por mes.

3. El alquiler total especificado en el párrafo 2 que aparece anteriormente incluirá los siguientes servicios públicos:

_____ **(H)** _____

(Si el alquiler total incluye todos los servicios públicos, ingrese "ALL" (TODOS); en el caso de que los LOCATARIOS paguen algunos o todos los servicios públicos, ingrese el párrafo adicional siguiente como 3a.)

El alquiler total estipulado en el presente no incluye el costo del (de los) siguiente(s) servicio(s) público(s), por el (los) que la Asignación de servicios públicos es de US\$ _____ **(I)** _____:

_____ **(J)** _____

El LOCATARIO pagará los cargos por dicho(s) servicio(s) directamente a la(s) compañía(s) de servicios públicos que proporciona(n) dicho(s) servicio(s). Si la Asignación de servicios públicos excede la participación requerida del LOCATARIO del gasto de viviendas total por programas y criterios aprobados por el HUD, el LOCADOR pagará al LOCATARIO la cantidad de dicho excedente en nombre del Gobierno al momento de la recepción de los fondos por parte del HUD para tal fin. (Nota: La Asignación de servicios públicos no se aplica a los Locatarios que no se encuadren en la Sección 8).

4. En los casos en que el servicio de comidas sea una condición de ocupación, el cargo por dichas comidas será de US\$ _____ **(K)** _____ por mes, y un acuerdo de comidas obligatorio se integrará como parte de este arrendamiento.

5. Del alquiler total, serán pagaderos US\$ _____ **(L)** _____ por el HUD o con la indicación del HUD como pagos de asistencia de viviendas, o pagos de asistencia al proyecto (TACHAR LOS PAGOS QUE NO CORRESPONDAN) en nombre del LOCATARIO, y serán pagaderos US\$ _____ **(M)** _____ por el LOCATARIO. Estas cantidades estarán sujetas a modificaciones por cambios en los requisitos del HUD, cambios en el ingreso de la familia del LOCATARIO, en la composición del grupo familiar, o en el alcance de gastos médicos excepcionales u otros gastos inusuales de acuerdo con los programas y criterios establecidos por el HUD; o por ajuste de cualquier Asignación de servicios públicos pertinentes por parte del HUD. Cualquier cambio de este tipo entrará en vigencia en la fecha establecida en una Notificación cursada al LOCATARIO. (Nota: Este párrafo no se aplica a los Locatarios que no se encuadren en la Sección 8).

6. La participación del LOCATARIO en el alquiler será exigible y pagadera en el primer día de cada mes o antes, en _____ **(N)** _____ frente al LOCADOR, o a otras personas o en lugares que el LOCADOR designe en forma oportuna por escrito.

7. Se requerirá un depósito de garantía equivalente al pago total de un mes del Locatario o US\$ 50, la cantidad que fuera mayor, al momento de la firma de este Acuerdo. Por consiguiente, el LOCATARIO, por medio del presente, realiza un depósito de US\$ _____ **(O)** _____ por cualquier daño, salvo el desgaste razonable en el inmueble por el LOCATARIO, su familia, invitados o agentes; y acepta pagar cuando se le facture la cantidad total de cualquier daño de este tipo para que el depósito se mantenga intacto. Al momento de la extinción de este arrendamiento, el depósito se reembolsará al LOCATARIO o se aplicará a cualquier daño de este tipo o cualquier mora en el alquiler. El LOCADOR cumplirá con todas las leyes estatales y locales relacionadas con los pagos de intereses sobre los depósitos de garantía.

“El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarle a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial”.

8. El LOCADOR no discriminará al LOCATARIO en la prestación de servicios ni de ninguna otra manera en función de la raza, el color, el credo, la religión, el sexo, el estado familiar, la nacionalidad o la incapacidad.

9. Salvo que se extinga o modifique tal como se establece en el presente, este Acuerdo se renovará en forma automática por plazos sucesivos de un mes cada uno en el alquiler mencionado, sujeto a ajuste tal como se establece en el presente.

(a) El LOCATARIO puede extinguir este Acuerdo al final del plazo inicial o de cualquier plazo sucesivo por medio de notificación por escrito con 30 días de anticipación al LOCADOR. Si el LOCADOR incumplió en forma sustancial el Acuerdo, el LOCATARIO puede extinguir el presente Acuerdo de conformidad con el derecho estatal mediante notificación por escrito cursada al LOCADOR.

(b) El derecho del LOCADOR de extinguir este Acuerdo se rige por la reglamentación 24 CFR Parte 247. La Reglamentación del HUD establece que el LOCADOR puede extinguir este Acuerdo solo en las siguientes circunstancias:

(1) El LOCADOR puede extinguir el Acuerdo, con vigencia al final del plazo inicial o de cualquier plazo sucesivo, cursando notificación al LOCATARIO en la forma establecida en el párrafo (g) que aparece a continuación de que el plazo de este Acuerdo no se renueva y de que este Acuerdo, en consecuencia, queda extinguido. Esta extinción se basará en el incumplimiento sustancial de este Acuerdo, la falta de cumplimiento sustancial de las obligaciones en virtud de cualquier Ley de Locador o Locatario estatal, u otro motivo válido. Cuando la extinción del alquiler se basa en otro motivo válido, la notificación de extinción deberá establecerlo, al final de un plazo y de acuerdo con las disposiciones de extinción de este Acuerdo, pero en ningún caso antes de los 30 días posteriores a la recepción de la notificación por parte del LOCATARIO. Cuando la notificación de la extinción se basa en el incumplimiento sustancial de este Acuerdo o en la falta de cumplimiento sustancial de las obligaciones en virtud de cualquier Ley de Locador o Locatario estatal, el tiempo de notificación deberá ser de conformidad con la sentencia anterior o ley estatal, la que fuera posterior.

(2) Sin perjuicio del subpárrafo (1), cuando el LOCATARIO haya incumplido en forma sustancial este Acuerdo, el LOCADOR podrá rescindir este Acuerdo, de conformidad con el derecho estatal y la Reglamentación del HUD, mediante notificación cursada al LOCATARIO en la forma establecida en el párrafo (g) que aparece a continuación.

(c) Si el LOCATARIO no abandona el inmueble en la fecha de entrada en vigencia de la extinción de este Acuerdo, el LOCADOR podrá hacer valer todos los recursos judiciales en virtud del derecho estatal o local para el desalojo del LOCATARIO, y de conformidad con los requisitos de la Reglamentación del HUD.

(d) El término "falta de cumplimiento sustancial de este Acuerdo" incluirá, en el caso del LOCATARIO (1) una o más violaciones sustanciales de este Acuerdo, (2) violaciones menores repetidas de este Acuerdo que perturben la habitabilidad del proyecto, afecten en forma adversa la salud o seguridad de cualquier persona o el derecho de cualquier Locatario al goce pacífico del inmueble arrendado y las instalaciones del proyecto relacionadas, interfieran en la administración del proyecto o tengan un efecto económico adverso sobre el proyecto, o (3) falta de suministro oportuno por parte del Locatario de toda la información requerida sobre el ingreso y la composición, o los factores de elegibilidad, del hogar del Locatario (incluida la falta de cumplimiento de los requisitos de divulgación y verificación para los Números del Seguro Social, según se establece en 24 CFR Parte 5, o proporcionar información incompleta o incorrecta a sabiendas). La falta de pago del alquiler o de cualquier otra obligación económica adeudada en virtud de este Acuerdo (incluida cualquier parte de ésta) más allá de cualquier período de gracia permitido de conformidad con el derecho estatal constituirá una violación sustancial. El pago de alquiler o de cualquier otra obligación económica adeudada en virtud de este Acuerdo después de la fecha de vencimiento pero dentro de cualquier período de gracia permitido en virtud del derecho estatal constituirá una violación menor.

"El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarlo a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial".

(e) La conducta del LOCATARIO no se interpretará como otro motivo válido salvo que el LOCADOR haya cursado notificación previa al LOCATARIO de que dicha conducta constituiría en lo sucesivo un fundamento para la extinción de este Acuerdo. Dicha notificación deberá cursarse al LOCATARIO en la forma establecida en el párrafo (g) que aparece a continuación.

(f) La determinación del LOCADOR de extinguir este Acuerdo se realizará por escrito y, además, (1) establecerá que el Acuerdo se extingue en una fecha especificada en el Acuerdo, (2) establecerá los motivos para la acción del LOCADOR con detalles suficientes para que el LOCATARIO prepare una defensa, (3) informará al LOCATARIO que si permanece en la unidad arrendada en la fecha especificada para la rescisión, el LOCADOR podrá procurar hacer valer la rescisión únicamente mediante el inicio de una acción judicial en la cual el LOCATARIO podrá presentar una defensa, y (4) deberá cursarse al LOCATARIO en la forma establecida en el párrafo (g) que aparece a continuación.

(g) La notificación de rescisión del LOCADOR se considerará cursada mediante (1) el envío de una carta por correo de primera clase, debidamente estampillada y con la dirección correcta, al LOCATARIO, a la dirección en el proyecto, con una dirección de remitente correcta, y (2) la entrega de una copia de dicha notificación a cualquier persona adulta que responda a la puerta en la unidad de vivienda arrendada, o en el caso de que no responda un adulto, pasando la notificación por debajo de la puerta o a través de ella, si es posible, o, de lo contrario, dejando la notificación pegada a la puerta. Dichas notificaciones no se considerarán cursadas hasta tanto ambas hayan sido efectuadas. La fecha en la cual se considerará recibida la notificación por parte del LOCATARIO será la fecha en la cual se envíe la carta remitida por correo de primera clase indicada en la cláusula (1) del presente instrumento, o la fecha en la cual la notificación indicada en la cláusula (2) se curse debidamente, la fecha que sea posterior.

(h) El LOCADOR puede, con la previa aprobación del HUD, modificar los términos y condiciones de este Acuerdo, con vigencia al final del plazo inicial o de cualquier plazo sucesivo, cursando la correspondiente notificación al LOCATARIO, junto con la propuesta de un Acuerdo revisado o un apéndice con la revisión del Acuerdo existente. Cualquier aumento en el alquiler se registrará, en todos los casos, por 24 CFR Parte 245 y otras reglamentaciones del HUD aplicables. Esta notificación y propuesta se considerarán cursadas al LOCATARIO en la forma establecida en el párrafo (g), y el LOCATARIO debe recibirlas (tal como se define en el párrafo (g)) al menos 30 días antes de la última fecha en que el LOCATARIO tenga derecho a rescindir el alquiler sin quedar obligado por los términos y condiciones codificados. El LOCATARIO puede aceptarlo firmando la propuesta de Acuerdo revisado o apéndice, o puede rechazarlo cursando notificación por escrito al LOCADOR al menos 30 días antes de su fecha de entrada en vigencia de su intención de finalizar el alquiler. La notificación de rescisión del LOCATARIO se considerará cursada mediante el envío de una carta por correo de primera clase, debidamente estampillada y con la dirección correcta al LOCADOR, a su dirección.

(i) El Locador puede rescindir este Acuerdo por los siguientes motivos:

1. actividad delictiva relacionada con drogas llevada a cabo en el inmueble o cerca de él que involucre a cualquier Locatario, miembro del hogar o invitado, y cualquier actividad de ese tipo realizada en el inmueble por cualquier otra persona que estuviera bajo el control del Locatario;
2. determinación realizada por el Locador de que un miembro del hogar está usando una droga en forma ilegal;
3. determinación realizada por el Locador de que un patrón de uso ilegal de una droga interfiere con la salud, la seguridad o el derecho al goce pacífico del inmueble por parte de otros residentes;
4. actividad delictiva por parte de un Locatario, cualquier miembro del hogar del Locatario, un invitado u otra persona bajo el control del Locatario:

(a) Que amenace la salud, la seguridad o el derecho al goce pacífico del inmueble por otros residentes (incluido el personal de administración de la propiedad que vive en el inmueble);

“El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarle a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial”.

(b) Que amenace la salud, la seguridad o el derecho al goce pacífico de la residencia de personas que viven en las inmediaciones del inmueble;

5. si el Locatario está huyendo para evitar un proceso judicial, una detención o una reclusión después de una condena, por un delito o intento de cometer un delito, que constituye un delito grave en virtud de las leyes del lugar del que huye la persona, o que en el caso del estado de Nueva Jersey, sea un delito menor de relevancia;

6. si el Locatario está violando una condición de libertad condicional o libertad bajo palabra en virtud del derecho federal o estatal;

7. determinación realizada por el Locador de que el abuso o patrón de abuso de alcohol de un miembro del hogar amenaza la salud, la seguridad o el derecho al goce pacífico del inmueble por parte de otros residentes;

8. si el Locador determina que el Locatario, cualquier miembro del hogar del Locatario, un invitado u otra persona bajo el control del Locatario se ha involucrado en una actividad delictiva, independientemente de si el Locatario, cualquier miembro del hogar del Locatario, un invitado u otra persona bajo el control del Locatario han sido arrestados o condenados por dicha actividad.

10. El LOCATARIO acepta que los requisitos de ingreso familiar, composición familiar y otros requisitos de elegibilidad se considerarán obligaciones sustanciales de su alquiler con respecto a la cantidad del alquiler que deberá pagar y su derecho de ocupación y, asimismo, acepta que deberá presentar una recertificación del ingreso al LOCADOR todos los años desde la fecha de este arrendamiento, de acuerdo con las reglamentaciones y requisitos del HUD. (Nota: Este párrafo no se aplica a los Locatarios que no se encuadren en la Sección 8).

11. El LOCATARIO acepta que la participación del pago de alquiler mensual del LOCATARIO está sujeta a ajustes que realizará el LOCADOR a fin de reflejar los cambios en el ingreso que se declaran en la recertificación del ingreso del LOCATARIO y, asimismo, acepta quedar obligado por dichos ajustes. El LOCADOR acepta cursar una notificación por escrito con al menos 30 días de anticipación acerca de cualquier ajuste de esta índole al LOCATARIO, mediante la incorporación de un apéndice a este acuerdo de arrendamiento, en el cual se indicará la cantidad de alquiler mensual ajustado que el LOCATARIO deberá pagar. (Nota: Este párrafo no se aplica a los Locatarios que no se encuadren en la Sección 8).

12. El LOCADOR y el LOCATARIO aceptan que si, en virtud de una recertificación, el ingreso del LOCATARIO se considera suficiente para pagar el Alquiler del contrato más cualquier Asignación de servicios públicos, el LOCATARIO deberá pagar el costo de dichos gastos de vivienda, pero ya no tendrá la obligación de solicitar certificaciones de ingresos en virtud de este acuerdo de arrendamiento.

13. El LOCATARIO no cederá este acuerdo de arrendamiento, subalquilará el inmueble, proveerá alojamiento a inquilinos, ni permitirá el uso del inmueble para ningún fin distinto de una vivienda privada únicamente para el LOCATARIO y su familia. El LOCATARIO acepta residir en esta unidad y acepta que esta unidad sea considerada el único lugar de residencia del LOCATARIO y su familia.

14. El LOCATARIO acepta pagar al LOCADOR el alquiler que debería haber pagado, de no haber sido por (a) haber realizado una declaración incorrecta en su certificación de ingreso inicial o recertificación, o en cualquier otra información presentada al LOCADOR o (b) el incumplimiento por parte del LOCATARIO de la obligación de presentar una recertificación del ingreso al ser exigida o de presentar la información solicitada por el LOCADOR.

15. El LOCATARIO acepta lo siguiente para sí y para sus herederos, albaceas y administradores:

(a) Pagar el alquiler indicado en el presente, en forma oportuna cuando se torne exigible, sin deducciones de ninguna índole, y sin que exista la obligación por parte del LOCADOR de exigir su pago;

“El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarlo a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial”.

(b) Mantener el inmueble en condiciones de limpieza e higiene, y cumplir con todas las obligaciones que corresponden a los LOCATARIOS en virtud de las disposiciones correspondientes de códigos de construcción y vivienda que afecten sustancialmente la salud y seguridad con respecto a dicho inmueble y dependencias, y mantener al LOCADOR indemne de todas las multas, sanciones y costos por violaciones e incumplimientos por parte del LOCATARIO respecto de dichas leyes, requisitos o reglamentaciones, y asimismo de todas las obligaciones que surjan de dichas violaciones o incumplimientos.

(c) No usar el inmueble para ningún fin considerado peligroso por las aseguradoras que lo hayan asegurado;

(d) Que si se causaran daños a la propiedad por sus actos o negligencia, el LOCATARIO reparará de inmediato dichos daños por su cuenta y cargo, y ante el incumplimiento o la negativa por parte del LOCATARIO de realizar dichas reparaciones en un plazo razonable a partir del momento en que se causaron dichos daños, el LOCADOR podrá, a su entera discreción, realizar dichas reparaciones y cobrar el costo de éstas al LOCATARIO, y el LOCATARIO deberá reembolsar al LOCADOR el costo total de los daños causados;

(e) Permitir al LOCADOR, o a sus agentes, o a cualquier representante de cualquier tenedor de una hipoteca sobre la propiedad, o cuando el LOCADOR lo autorice, a los empleados de cualquier contratista, compañía de servicios públicos, agencia municipal o terceros, ingresar en el inmueble con el fin de hacer las inspecciones y las reparaciones y los reemplazos que resulten razonables;

(f) No instalar un lavarropas, una secadora o un aire acondicionado en el apartamento sin la aprobación previa del LOCADOR; y

(g) Permitir al LOCADOR o a sus agentes iniciar las acciones legales correspondientes en caso de incumplimiento o el intento de incumplimiento por parte del LOCATARIO de las obligaciones o disposiciones de este acuerdo de arrendamiento.

16. El LOCATARIO podrá tener mascotas domésticas comunes en su unidad de vivienda (con sujeción a las disposiciones de 24 CFR Parte 5 y las normas sobre mascotas establecidas en virtud de 24 CFR Parte 5). Las normas sobre mascotas establecidas por el LOCADOR se adjuntan e incorporan al presente instrumento. El LOCATARIO acuerda cumplir con estas normas. Una violación de estas normas puede ser causal de retiro de la mascota o extinción del alquiler del LOCATARIO (dueño de la mascota) (o ambas), de acuerdo con las disposiciones de 24 CFR Parte 5, las reglamentaciones aplicables y el derecho estatal o local. Estas reglamentaciones incluyen 24 CFR Parte 5 (Desalojos de ciertos proyectos subsidiados y de propiedad del HUD [Evictions From Certain Subsidized and HUD-Owned Projects]) y disposiciones que rigen la extinción del alquiler en virtud de los pagos de asistencia a las viviendas de la Sección 8 y los programas de pagos de asistencia al proyecto.

Nota: Las Normas sobre mascotas de la Parte 5 no se aplican a un animal utilizado por el Locatario o un visitante que sea necesario como adaptación razonable para la incapacidad del Locatario o del visitante. Opcional: El LOCADOR podrá, previa notificación razonable al LOCATARIO y en horarios razonables, ingresar al inmueble e inspeccionarlo. El ingreso y la inspección se permiten únicamente si el LOCADOR ha recibido una queja firmada, por escrito en la que se alegue (o el LOCADOR tiene motivos razonables para creer) que la conducta o la condición de una mascota en la unidad de vivienda constituye, en virtud del derecho estatal o local aplicable, una situación que altera o amenaza la salud o la seguridad de los ocupantes del proyecto o de otras personas en la comunidad en la que el proyecto está ubicado.

Si no hay ninguna autoridad estatal ni local (ni agente designado por tal autoridad) autorizada en virtud del derecho estatal o local aplicable, para retirar una mascota que se haya vuelto muy agresiva, presente síntomas de enfermedad grave, o demuestre otro comportamiento que constituya una amenaza inmediata a la salud o la seguridad de la totalidad de los locatarios, el LOCADOR podrá ingresar en el inmueble (si fuera necesario), retirar la mascota y tomar, con respecto a la mascota, las medidas permitidas en virtud del derecho estatal y local, entre las que se incluye ubicarla en un establecimiento que le proporcione cuidado y albergue durante un período que no supere los 30 días. El LOCADOR ingresará en el inmueble y retirará la mascota o tomará otras medidas que estén permitidas solo si el LOCADOR le solicita al LOCATARIO (dueño de la mascota) que retire la mascota del proyecto inmediatamente, y el LOCATARIO (dueño de la mascota) se niega a hacerlo, o si el LOCADOR no puede comunicarse con el LOCATARIO (dueño de la mascota) para solicitarle el retiro. El costo del establecimiento para el cuidado de animales se pagará de conformidad con 24 CFR Parte 5.

“El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarle a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial”.

17. El LOCADOR acepta cumplir con los requisitos de todas las leyes federales, estatales y locales aplicables, incluidos los códigos de salud, vivienda y construcción y entregar y mantener el inmueble en condiciones seguras, higiénicas y aceptables.

18. Mediante la firma de este Acuerdo, el LOCATARIO reconoce que ha inspeccionado la unidad de vivienda descrita en el presente y ésta cuenta con su aprobación. El LOCATARIO reconoce por el presente que dicho inmueble se ha completado satisfactoriamente y que no exigirá al LOCADOR que vuelva a pintar, revocar ni que de otro modo realice ningún otro trabajo o tarea ni preste otro servicio que ya haya realizado o prestado para el LOCATARIO. El LOCATARIO admite haber inspeccionado la unidad y haberla encontrado en buenas condiciones de habitabilidad, y acuerda desalojar y entregar dicho inmueble al final de la ocupación en virtud del presente al LOCADOR, en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo en cuanto al desgaste razonable de dicha unidad.

19. No deberá realizarse ninguna modificación, agregado ni mejoras en el inmueble o a él sin el previo consentimiento por escrito del LOCADOR. El LOCADOR acepta proporcionar adaptaciones razonables para una incapacidad de un locatario elegible, incluido hacer cambios a las normas, políticas o procedimientos, y realizar y pagar modificaciones estructurales a una unidad o a áreas comunes. No se requiere que el Locador proporcione adaptaciones que constituyan una modificación fundamental en el programa del Locador o que representen una dificultad financiera y administrativa sustancial. Consulte las reglamentaciones en 24 CFR Parte 8. Además, si una modificación estructural requerida representa una dificultad financiera y administrativa sustancial, el Locador debe permitir al Locatario que realice y pague la modificación de acuerdo con la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act).

20. El LOCATARIO acuerda no malgastar los servicios públicos proporcionados por el LOCADOR; no utilizar los servicios públicos ni los equipos con ningún fin indebido o no autorizado; y no colocar accesorios, letreros o cercos en el inmueble o alrededor de éste sin el permiso previo por escrito del LOCADOR. Si obtiene dicho permiso, el LOCATARIO acuerda, al momento de la extinción del arrendamiento, retirar cualquier accesorio, letrero o cerco, a discreción del LOCADOR, sin dañar el inmueble.

21. Este Acuerdo quedará subordinado respecto de cualquier hipoteca constituida sobre el inmueble en la actualidad o en el futuro, y la inscripción de dicha(s) hipoteca(s) tendrá preferencia y precedencia, y se considerará un gravamen anterior y de mayor jerarquía respecto de este Acuerdo, y el LOCATARIO acuerda firmar, sin que medie costo alguno, cualquier instrumento que se considere necesario o conveniente para dar cumplimiento a la subordinación de este Acuerdo a cualquier hipoteca, y la negativa a firmar dichos instrumentos le dará derecho al LOCADOR, o a los cesionarios y representantes legales del LOCADOR, a optar por rescindir este Acuerdo sin incurrir en ningún gasto o daño y el plazo otorgado en el presente se limita en forma expresa de conformidad con lo anterior.

22. Verificación del ingreso del Locatario: El Locatario debe proporcionar al Locador en forma oportuna cualquier carta u otra notificación del HUD a un familiar que proporciona información relacionada con la cantidad o verificación del ingreso familiar de acuerdo con los requisitos del HUD.

23. Derechos de organizarse de los Locatarios: El Locador acepta permitir al Locatario y a los organizadores de Locatarios que realicen en la propiedad las actividades relacionadas con el establecimiento y la operación de una organización de Locatarios creada de acuerdo con los requisitos del HUD.

“El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarle a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial”.

24. Recertificaciones provisionarias.

(a) El LOCATARIO acepta informar inmediatamente al Locador si se produce alguno de los siguientes cambios:

1. Algún miembro del hogar se muda de la unidad.
2. Algún miembro adulto del hogar que se declaró como desempleado en la certificación más reciente o la recertificación obtiene empleo.
3. El ingreso del hogar aumenta en forma acumulativa en US\$ 200 o más por mes.

(b) El Locatario puede informar cualquier disminución en el ingreso o cambio en otros factores considerados en el cálculo del alquiler del Locatario. Salvo que el Locador tenga la confirmación de que la disminución en el ingreso o el cambio en otros factores durará menos de un mes, el Locador verificará la información y realizará la reducción del alquiler correspondiente. Sin embargo, si el ingreso del Locatario se recuperará parcial o totalmente dentro del periodo de dos meses, el Locador puede demorar el proceso de certificación hasta que se conozca el nuevo ingreso, pero la reducción del alquiler será retroactiva y el Locador no podrá desalojar al Locatario por la falta de pago del alquiler adeudado durante el período de la disminución informada y la finalización del proceso de certificación. El Locatario tiene treinta días para pagar después de recibir la notificación por escrito de cualquier alquiler adeudado por el período descrito anteriormente, o el Locador puede desalojarlo por la falta de pago del alquiler.

(c) Si el Locatario no informa al Locador de los cambios provisionarios en relación con los miembros del hogar o un aumento en el ingreso, el Locador puede aumentar el alquiler del Locatario al alquiler de mercado aprobado por el HUD. El Locador puede hacerlo solo de acuerdo con los plazos y procedimientos administrativos establecidos en las reglamentaciones, los manuales y las instrucciones del HUD acerca de la administración de programas de subsidios para unidades multifamiliares.

(d) El Locatario puede solicitar reunirse con el Locador para analizar cómo cualquier cambio en el ingreso u otros factores afectó su alquiler o pago de asistencia, si los hubiera. Si el Locatario solicita tal reunión, el Locador acepta reunirse con el Locatario y explicar cómo se calcularon el alquiler o el pago de asistencia del Locatario, si los hubiera.

25. Retiro del subsidio:

(a) El Locatario comprende que la asistencia disponible a su nombre puede cancelarse si se producen hechos en los artículos 1 ó 2 que figuran a continuación. La cancelación de la asistencia significa que el Locador puede poner la asistencia a disposición de otro Locatario y se volverá a calcular el alquiler del Locatario. Además, si la asistencia del Locatario se cancela como consecuencia del criterio (1) que figura a continuación, se requerirá que el Locatario pague el alquiler de mercado aprobado por el HUD por la unidad.

(1) El Locatario no proporciona al Locador la información o los informes requeridos en virtud de los párrafos 10 ó 24 dentro del período de 10 días calendario después de la recepción de la notificación del Locador de la intención de extinguir el pago de asistencia del Locatario.

(2) La cantidad que el Locatario debería pagar por el alquiler y los servicios públicos en virtud de las normas y reglamentaciones del HUD equivale al Alquiler bruto familiar que figura en el Anexo 1.

(b) El Locador acepta cursar notificación por escrito al Locatario de la extinción propuesta. La notificación informará al Locatario que, durante los diez días calendario después de la fecha de la notificación, podrá solicitar reunirse con el Locador para analizar la extinción de asistencia propuesta.

“El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarlo a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial”.

Si el Locatario solicita un análisis de la extinción propuesta, el Locador acepta reunirse con el Locatario.

(c) La extinción de la asistencia no afectará los demás derechos del Locatario en virtud de este Acuerdo, incluido el derecho a ocupar la unidad. Es posible que se restablezca la asistencia con posterioridad si el Locatario presenta el ingreso u otros datos requeridos por los procedimientos del HUD, el Locador determina que el Locatario es elegible para obtener asistencia, y la asistencia está disponible.

26. La falta de insistencia por parte del LOCADOR respecto del cumplimiento estricto de los términos, obligaciones, acuerdos y condiciones incluidos en el presente, o de cualquiera de ellos, no constituirá ni deberá interpretarse como una renuncia o un abandono por parte del LOCADOR de su derecho de exigir cualquiera de dichos términos, obligaciones, acuerdos o condiciones, sino que éstos continuarán en plena vigencia y efecto.

27. A cambio del cumplimiento continuo por parte del LOCATARIO de los términos y condiciones de este Acuerdo, el LOCADOR manifiesta que el LOCATARIO podrá, en todo momento, mientras este Acuerdo permanezca vigente, gozar de la tenencia de la propiedad descrita anteriormente para su uso y beneficio exclusivos.

28. El acuerdo de arrendamiento se extinguirá en forma automática si el contrato de Asistencia de Vivienda de la Sección 8 se extingue por cualquier motivo.

29. Anexos al Acuerdo: El Locatario certifica que ha recibido una copia de este Acuerdo y de los siguientes Anexos a este Acuerdo, y comprende que estos Anexos forman parte de este Acuerdo.

- a. Anexo n.º 1 - Certificado de Cumplimiento del Propietario con los Procedimientos de Elegibilidad y Alquiler del Locatario en virtud del HUD, formulario HUD-50059
- b. Anexo n.º 2 - Informe de Inspección de la Unidad.
- c. Anexo n.º 3 - Normas del Hogar (si las hubiera).
- d. Anexo n.º 4 – Normas sobre mascotas.

"Solo se firmará la versión en inglés del arrendamiento".

“El presente documento es la traducción de un documento legal emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD). El HUD le brinda esta traducción únicamente para su comodidad, con el objeto de ayudarlo a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés de este documento es el documento oficial, legal y prevaleciente. El presente documento traducido no constituye un documento oficial”.

Carga de declaración pública: El HUD no requiere la aprobación de horas correspondientes a tareas administrativas en relación con los arrendamientos modelo dado que el uso de arrendamientos es una práctica comercial estándar en la industria del alquiler de viviendas. Esta información resulta necesaria para obtener beneficios y es voluntaria. El HUD no puede recopilar esta información, y no se requiere que usted complete este formulario, salvo que en él se indique un número de control de OMB actualmente válido. La solicitud y la documentación respaldatoria requerida se envían al HUD o al Administrador del Contrato (Contract Administrator, CA) para su aprobación. El arrendamiento es un contrato entre el propietario del proyecto y el (los) Locatario(s) que explica los términos para vivir en la unidad. Los arrendamientos son una práctica comercial estándar en la industria del alquiler de viviendas. Se requiere que los propietarios usen el arrendamiento modelo del HUD que incluye los términos generalmente cubiertos por los arrendamientos que se usan en la industria del alquiler de viviendas y los términos requeridos por el HUD para el programa en virtud del cual se creó el proyecto y/o el programa que proporciona asistencia de alquiler a los Locatarios.

Esta información está autorizada por los requisitos y disposiciones de arrendamiento cubierto de 24 CFR, 5.360, 236.750, 880.606, 883.701, 884.215, 886.127, 891.425, 891.625 y 891.765. Esta información no se considera confidencial y no requiere ninguna protección especial.