

Anexo al contrato sobre las condiciones del arrendamiento

Programa de Distribución de Cupones a Inquilinos para Conseguir

Vivienda con Asistencia del HUD según la Sección 8

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU.
Oficina de Vivienda Pública y para Comunidades Indígenas

Aprobación No. 2577-0169 de la OMB
(fecha de vencimiento: 30/09/2010)

(Adjúntese al Contrato de arrendamiento)

1. Programa de Distribución de Cupones según la Sección 8

- a. El propietario alquila al inquilino la unidad habitacional objeto del contrato para que la ocupe la familia de este último con asistencia para el arrendamiento con arreglo al Programa de Distribución de Cupones a Inquilinos para Conseguir Vivienda, según las disposiciones de la Sección 8 (Programa de Distribución de Cupones) de la Ley de Vivienda de los EE.UU. de 1937, establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (Department of Housing and Urban Development, HUD).
- b. El propietario ha suscrito un contrato de pagos de asistencia para vivienda (contrato de HAP) con la PHA en virtud del Programa de Distribución de Cupones. Según los términos del contrato de HAP, la PHA hará pagos de asistencia para vivienda al propietario para ayudar al inquilino a alquilar la unidad habitacional del propietario.

2. Contrato de arrendamiento

- a. El propietario le ha entregado a la PHA una copia del contrato de arrendamiento, incluida toda enmienda convenida por el propietario y el inquilino. El propietario certifica que las condiciones del contrato coinciden con todas las disposiciones del contrato de HAP y que el contrato de arrendamiento contiene el anexo correspondiente.
- b. El inquilino tendrá el derecho de hacer que el propietario cumpla el anexo sobre las condiciones del arrendamiento. Si hubiere algún conflicto entre el anexo y alguna otra disposición del contrato de arrendamiento, prevalecerá el anexo sobre las condiciones del arrendamiento.

3. Uso de la unidad habitacional objeto del contrato

- a. Mientras dure el contrato de arrendamiento, la familia residirá en la unidad objeto del mismo con la asistencia del Programa de Distribución de Cupones.
- b. La PHA deberá aprobar la composición de la familia. Ésta informará prontamente a la PHA del nacimiento, la adopción o la custodia de un menor por orden judicial. No se podrán agregar otras personas al hogar sin la aprobación previa del propietario y de la PHA.
- c. La unidad habitacional objeto del contrato solo podrá ser utilizada para residencia de los integrantes del hogar aprobados por la PHA. Dicha unidad debe ser la única residencia de la familia. Los integrantes del hogar podrán realizar actividades legales con fines de lucro secundarias al uso principal de la unidad como residencia de miembros de la familia.
- d. El inquilino no podrá subalquilar ni arrendar el inmueble.
- e. El inquilino no podrá delegar el alquiler ni transferir el inmueble.

4. Alquiler pagado al propietario

- a. El alquiler inicial que se le pague al propietario no podrá exceder de la cantidad aprobada por la PHA conforme a los requisitos del HUD.
- b. Los cambios en el alquiler que se le pague al propietario serán determinados por el contrato. Sin embargo, el propietario no podrá aumentar el alquiler durante el período inicial del contrato.
- c. Mientras dure el contrato (incluidos el período inicial y cualesquiera prórrogas), el alquiler que se le pague al propietario no podrá en ningún momento exceder de lo siguiente:
 - (1) El monto razonable más reciente por la unidad habitacional determinado o redeterminado por la PHA conforme a los requisitos del HUD, o
 - (2) El monto que el propietario cobra en el edificio por unidades comparables que no reciben asistencia.

5. Alquiler pagado por la familia al propietario

- a. La familia es responsable de pagarle al propietario toda parte del alquiler que quede sin cubrir por el programa de la PHA de asistencia para la vivienda.
- b. Todos los meses, la PHA realizará un pago al propietario en nombre de la familia conforme al contrato de HAP. La PHA determinará el monto del pago mensual de asistencia conforme a los requisitos del HUD para el arrendamiento con arreglo al Programa de Distribución de Cupones según las disposiciones de la Sección 8.

- c. El pago mensual de asistencia para la vivienda se acreditará al pago al propietario por la unidad habitacional objeto del contrato.
- d. El inquilino no es responsable de pagarle al propietario la porción del alquiler que le corresponde a la PHA en concepto de asistencia para la vivienda según el contrato de HAP celebrado entre la PHA y el propietario. El incumplimiento por parte de la PHA no constituye violación del contrato de arrendamiento. El propietario no podrá desalojar al inquilino si la PHA no paga su parte de asistencia para la vivienda.
- e. El propietario no podrá cobrar ni aceptar, de la familia ni de ninguna otra fuente, ningún otro pago por alquiler de la unidad habitacional aparte del alquiler que se le paga. El alquiler al propietario incluye todos los servicios relativos a la vivienda, mantenimiento, servicios públicos y electrodomésticos que el propietario deberá suministrar y pagar conforme al contrato de arrendamiento.
- f. El propietario devolverá inmediatamente al inquilino cualquier pago de más que éste pueda haber realizado.

6. Otros costos y cargos

- a. El alquiler que se le paga al propietario no incluye el costo de comidas, servicios auxiliares ni mobiliario que el propietario pueda aportar.
- b. El propietario no podrá exigir que el inquilino ni sus familiares paguen por comidas, servicios auxiliares ni mobiliario que el propietario pueda aportar. No pagar por dichos cargos no constituye motivo para poner fin al arrendamiento.
- c. El propietario no podrá cobrarle al inquilino nada extra por componentes que habitualmente se incluyen en el alquiler que se le paga al propietario en la localidad, o que se incluyen sin cargo adicional a los inquilinos no subsidiados del edificio.

7. Mantenimiento, servicios públicos y otros servicios

a. Mantenimiento

- (1) El propietario debe mantener la unidad residencial y el local de conformidad con las normas de calidad en la vivienda (*housing quality standards*, HQS).
- (2) El mantenimiento y reemplazo (incluida la redecoración) deben realizarse de conformidad con la práctica normal para el edificio de interés, según lo determinado por el propietario.

b. Servicios públicos y electrodomésticos

- (1) El propietario debe proporcionar todos los servicios públicos necesarios para cumplir con las HQS.
- (2) El propietario no es responsable del incumplimiento de las HQS causadas por el inquilino si éste:
 - (a) No paga por los servicios públicos que corren por su cuenta.
 - (b) No proporciona ni mantiene los electrodomésticos que corren por su cuenta.

c. **Daños causados por la familia.** El propietario no es responsable de ninguna violación de las HQS por daños y perjuicios que excedan del desgaste natural causado por cualquier familiar o por un huésped.

d. **Servicios de la vivienda.** El propietario debe proporcionar todos los servicios de la vivienda acordados en el contrato de arrendamiento.

8. Terminación del arrendamiento por el propietario

- a. **Requisitos.** El propietario puede dar por terminado el arrendamiento solamente de conformidad con el contrato de arrendamiento y los requisitos del HUD.
- b. **Razones.** Durante el período de vigencia del contrato de arrendamiento (el período de vigencia inicial de dicho contrato o cualquier plazo de prórroga), el propietario puede dar por terminado el arrendamiento solamente por alguna de las razones enunciadas a continuación:
 - (1) Violación grave o reiterada del contrato de arrendamiento.
 - (2) Violación de la ley federal, estatal o local que impone obligaciones sobre el inquilino en relación con la ocupación o el uso de la unidad habitacional y del local.

- (3) Actividad delictiva o abuso del alcohol (según las disposiciones del párrafo c).
 - (4) Otra causa justificada (según las disposiciones del párrafo d).
- c. Actividad delictiva o abuso del alcohol.**
- (1) El propietario puede dar por terminado el arrendamiento durante el período de vigencia del contrato de arrendamiento si un familiar, un huésped o alguna otra persona que esté bajo control del residente comete cualquiera de los siguientes tipos de actividad delictiva:
 - (a) Cualquier actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad de otros residentes o su derecho al disfrute pacífico del lugar (incluido el personal de administración inmobiliaria residente en el local).
 - (b) Cualquier actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad de otros residentes o su derecho al disfrute pacífico de su lugar de residencia, cometida por personas residentes en las proximidades del local.
 - (c) Cualquier actividad delictiva violenta en el local o en sus cercanías.
 - (d) Cualquier actividad delictiva relacionada con las drogas en el local o en sus cercanías.
 - (2) El propietario puede dar por terminado el arrendamiento durante el período de vigencia del contrato del mismo si un familiar se encuentra en alguna de las situaciones siguientes:
 - a) Se ha fugado para evitar enjuiciamiento, custodia o confinamiento después de una condena por un delito o por intento de comisión de un delito, que sea una ofensa grave según las leyes del lugar del cual se fuga la persona o que, en el caso del Estado de New Jersey, sea un delito menor grave.
 - b) Ha incumplido alguna de las condiciones del régimen probatorio o de libertad condicional según la ley federal o estatal.
 - (3) El propietario puede dar por terminado el arrendamiento por cualquier actividad delictiva por parte de un familiar de conformidad con esta sección si determina que esa persona ha cometido un delito, independientemente de que se le haya arrestado o condenado por ese acto.
 - (4) El propietario puede dar por terminado el arrendamiento durante el período de vigencia del contrato del mismo si un familiar presenta un patrón de abuso del alcohol que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico del local por otros residentes.
- d. Otra causa justificada para dar por terminado el arrendamiento**
- (1) Durante el período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento, otra causa justificada para dar por terminado el arrendamiento debe ser algo que la familia hizo o dejó de hacer.
 - (2) Durante el período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento o durante el plazo de prórroga, otra causa justificada incluye cualquiera de las siguientes:
 - (a) Molestia a los vecinos.
 - (b) Destrucción de la propiedad.
 - (c) Estilo de vida o de mantenimiento y limpieza de la casa que causen daño a la unidad habitacional o al edificio.
 - (3) Después del período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento, esa causa justificada incluye cualquiera de las siguientes:
 - (a) No aceptación por parte del inquilino de la oferta que le hace el propietario de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento o enmendar el vigente.
 - (b) Deseo del propietario de tener la unidad habitacional para uso personal o de su familia o para otro fin que no sea el de unidad residencial alquilada.
 - (c) Razón comercial o económica para terminar el arrendamiento (como la venta de la propiedad, la renovación de la unidad residencial o el deseo del propietario de alquilarla por una suma mayor).
- e. Desalojo por orden judicial.** El propietario solamente podrá desalojar al inquilino por orden judicial.
- f. Aviso explicativo del propietario**

- (1) En la fecha de iniciación de la orden judicial de desalojo del inquilino o antes, el propietario debe dar al inquilino un aviso con una explicación de las razones de la terminación del arrendamiento. El aviso judicial puede incluirse o combinarse con el aviso de desalojo que envía el propietario.
- (2) El propietario debe dar a la PHA una copia de cualquier aviso de desalojo al mismo tiempo que el propietario informa al inquilino con respecto a esa medida.
- (3) Un aviso de desalojo es un pedido de desocupación de un inmueble o una denuncia u otra declaración inicial empleada para comenzar una acción de desalojo según la ley estatal o local.

9. Contrato de arrendamiento y su relación con el contrato de HAP

Si se rescinde el contrato de HAP por algún motivo, el contrato de arrendamiento se rescinde automáticamente.

10. Terminación de la asistencia de la PHA

La PHA puede dar por terminada la asistencia del programa para la familia por cualquier razón autorizada de conformidad con los requisitos del HUD. Si la PHA da por terminada la asistencia del programa para la familia, el contrato de arrendamiento caduca automáticamente.

11. Mudanza de la familia de la unidad habitacional

El inquilino debe informar a la PHA y al propietario antes de que la familia se mude de la unidad habitacional.

12. Depósito de garantía

- a. El propietario puede cobrarle al inquilino un depósito de garantía. (Sin embargo, la PHA puede prohibir al propietario que cobre un depósito de garantía en exceso del habitual en el mercado privado o de la suma que se cobra a los inquilinos que no reciben asistencia. Esa restricción impuesta por la PHA debe especificarse en el contrato de HAP.)
- b. Cuando la familia salga de la unidad habitacional objeto del contrato, el propietario, sujeto a la ley estatal y local, puede usar el depósito de garantía, incluso los intereses devengados por el depósito, como reembolso por alquiler pagadero por el inquilino, cualquier daño hecho a la unidad o cualquier otra suma que el inquilino deba según las disposiciones del contrato de arrendamiento.
- c. El propietario debe dar al inquilino una lista de todos los artículos cuyo valor se descontará del depósito de garantía y el valor de cada uno. Después de deducir la cantidad correspondiente, si procede, empleada para rembolsar al propietario, este último debe rembolsar sin demora al inquilino el saldo no utilizado.
- d. Si el depósito de garantía no es suficiente para cubrir el monto adeudado por el inquilino según los términos del contrato de arrendamiento, el propietario puede cobrar cualquier saldo pendiente al inquilino.

13. Prohibición de discriminación

De conformidad con las leyes, los Decretos Ejecutivos y reglamentos aplicables sobre igualdad de oportunidades, el propietario no debe discriminar a ninguna persona por razones de raza, color, credo, sexo, origen nacional, edad, situación familiar o discapacidad en lo referente al contrato de arrendamiento.

14. Conflicto con otras disposiciones del contrato de arrendamiento

- a. Las disposiciones del anexo sobre las condiciones del arrendamiento son establecidas por el HUD de conformidad con las leyes y los reglamentos federales, como un requisito para dar asistencia federal al inquilino y a su familia con arreglo al Programa de Distribución de Cupones según las disposiciones de la Sección 8.
- b. En caso de conflicto entre las disposiciones del anexo sobre las condiciones del arrendamiento según lo exigido por el HUD, y cualesquiera otras disposiciones del contrato de arrendamiento o cualquier otro acuerdo entre el propietario y el inquilino, regirán los requisitos de dicho anexo establecidos por el HUD.

15. Enmiendas del contrato de arrendamiento o del monto del alquiler

- a. El inquilino y el propietario no pueden enmendar el anexo sobre las condiciones del arrendamiento. Sin embargo, si el inquilino y el propietario concuerdan con otras enmiendas del contrato de arrendamiento, esas enmiendas deben presentarse por escrito, y el propietario debe entregar de inmediato a la PHA una copia de las mismas. El contrato de arrendamiento, incluida cualquier enmienda, debe cumplir con los requisitos del anexo al mismo.
- b. En los casos siguientes se discontinuará la asistencia al inquilino, a menos que la PHA haya aprobado un nuevo arrendamiento de

conformidad con los requisitos del programa y haya ejecutado un nuevo contrato de HAP con el propietario:

- (1) Si hay alguna enmienda de los requisitos del contrato de arrendamiento que gobiernan las responsabilidades del inquilino o del propietario en lo que respecta al suministro de servicios públicos o artefactos electrodomésticos.
 - (2) Si hay algún cambio en las disposiciones del contrato de arrendamiento que gobiernan el período de vigencia de este último.
 - (3) Si la familia se muda a una nueva unidad habitacional, aun si esta última está situada en el mismo edificio o complejo residencial.
- c. No se necesita autorización del arrendamiento por parte de la PHA ni ejecución de un nuevo contrato de HAP para hacer las modificaciones acordadas al contrato de arrendamiento fuera de lo especificado en el párrafo b.
- d. El propietario debe informar a la PHA sobre cualquier cambio en el alquiler pagado al propietario por lo menos 60 días antes de que entre en vigor, y el alquiler pagado al propietario después de cualquier cambio acordado no puede exceder del monto del alquiler razonable por la unidad habitacional, según la determinación o redeterminación más reciente de la PHA de conformidad con los requisitos del HUD.

16. Avisos

Cualquier aviso con arreglo al contrato dado por el inquilino al propietario o viceversa debe presentarse por escrito.

17. Definiciones

Alquiler pagado al propietario. El alquiler mensual total pagadero al propietario por la unidad habitacional objeto del contrato. El alquiler pagado al propietario es la suma de la parte del alquiler pagadero por el inquilino además del pago de asistencia para vivienda de la PHA al propietario.

Contrato de arrendamiento. El acuerdo por escrito entre el propietario y el inquilino para el alquiler del inmueble objeto del contrato a este último. Incluye el anexo sobre las condiciones del arrendamiento establecidas por el HUD.

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

Familia. Las personas que pueden residir en la unidad con asistencia prestada con arreglo al programa.

Hogar. Las personas que pueden residir en la unidad habitacional objeto del

contrato. Comprende la familia y cualquier asistente que resida en la propiedad autorizado por la PHA. (Ese asistente es una persona que reside en el inmueble para prestar servicios de apoyo necesarios para un familiar con discapacidad.)

HUD. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (U.S. Housing and Urban Development).

Inquilino. El familiar (o los familiares) que toma(n) en alquiler la unidad habitacional del propietario.

Local. El edificio o complejo residencial donde está ubicada la unidad habitacional objeto del contrato, incluidas las zonas y los terrenos de uso común.

Normas de calidad en la vivienda (housing quality standards, HQS). Normas mínimas de calidad en la vivienda establecidas por el HUD con arreglo a los Programas de Distribución de Cupones a Inquilinos para Conseguir Vivienda según las disposiciones de la Sección 8.

PHA. Oficina de Vivienda Pública (Public Housing Authority).

Programa de Distribución de Cupones. El Programa de Distribución de Cupones a Inquilinos para Conseguir Vivienda con Asistencia según las disposiciones de la Sección 8. De conformidad con ese programa, el HUD proporciona fondos a una PHA para subsidio de alquiler en nombre de las familias que reúnan los requisitos establecidos. El arrendamiento de conformidad con el contrato pertinente recibirá asistencia de un subsidio de alquiler según las disposiciones del programa de distribución de cupones.

Programa. El Programa de Distribución de Cupones a Inquilinos para Conseguir Vivienda con Asistencia según las disposiciones de la Sección 8.

Requisitos del HUD. Requisitos del HUD para el programa realizado según las disposiciones de la Sección 8. Esos requisitos son impuestos por la sede del HUD, como reglamentos, avisos en el *Federal Register* u otras directrices de programas de cumplimiento obligatorio.

Sección 8. Sección 8 de la Ley de Vivienda de los EE.UU. de 1937 (Sección 1437f del Título 42 del Código de los EE.UU.)

Unidad habitacional objeto del contrato. El inmueble o la unidad de vivienda que toma en alquiler el inquilino con asistencia prestada con arreglo al programa.

Este documento es traducción de un documento jurídico expedido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), el cual proporciona esta traducción solamente a modo de conveniencia para que le ayude a usted a comprender sus derechos y obligaciones. La versión en inglés es el documento oficial, legal y que rige. Esta traducción no constituye un documento oficial.