

**Declaración de Carga Horaria de la Oficina de Administración y Presupuesto (OMB, por sus siglas en inglés).** Se estima que la carga horaria para esta recopilación de información pública es de hasta 0.5 horas, incluyendo el tiempo que toma leer las instrucciones, buscar las fuentes de datos existentes, reunir y mantener los datos necesarios, y completar y verificar la recopilación de información. Esta recopilación de información es necesaria para establecer las condiciones de participación en el programa entre un propietario del mercado privado y una agencia de vivienda popular (PHA, por sus siglas en inglés), como si es el inquilino o el propietario quién pagará por los servicios públicos y afines. No se ofrecen garantías de confidencialidad al amparo de esta recopilación. Envíe sus comentarios en relación con esta estimación de la carga horaria o cualquier otro aspecto de esta recopilación de información, incluyendo sugerencias para reducir dicha carga, a la Oficina de Vivienda de Interés Social e Indígena del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos en Washington, D.C. 20410. HUD no llevará a cabo ni auspiciará una recopilación de información, y una persona no tiene que responder a ella, a menos que presente un número de control válido.

**Aviso de privacidad.** El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) está autorizado para recopilar la información que solicita este formulario al amparo de la § 982.451 del 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR, por sus siglas en inglés). La información se utiliza para proporcionar asistencia de Sección 8 por inquilinato al amparo del programa de Vales de Elección de Vivienda en la forma de pagos de asistencia para la vivienda. Los datos de identificación personal (PII, por sus siglas en inglés) recopilados en este formulario no se almacenan en, ni se extraen de, un sistema de registro.

### **Instrucciones de uso del contrato HAP**

Este formulario de Contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda (el contrato HAP, por sus siglas en inglés) se utiliza para brindar asistencia de Sección 8 por inquilinato al amparo del programa de Vales de Elección de Vivienda (el programa de vales) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). La normatividad principal que rige este programa es la de la Parte 982 del 24 del Código de Regulaciones Federales.

El programa de vales local es administrado por una agencia de vivienda popular (PHA). El contrato HAP es un acuerdo entre la PHA y el propietario de una unidad ocupada por una familia que recibe asistencia. El contrato HAP consta de tres partes:

Parte A: Datos del contrato (a llenar).

Ver las instrucciones sección por sección.

Parte B, Cuerpo del contrato

Parte C, Adenda de inquilinato

### **El uso de este formulario**

HUD exige el uso de este contrato HAP. Está prohibido modificar el contrato HAP. El contrato HAP debe redactarse textualmente en la forma prescrita por HUD.

Sin embargo, la PHA puede optar por añadir lo siguiente:

Un texto prohibiendo 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. Dicha prohibición debe añadirse a la Parte A del contrato HAP.

Un texto que defina cuándo el propietario considerará como recibido el pago de asistencia para la vivienda de la PHA (por ejemplo, en cuanto la PHA lo envíe por correo o en cuanto el propietario de hecho lo reciba). Dicho texto debe añadirse a la Parte A del contrato HAP.

Para preparar el contrato HAP, proporcione todos los datos solicitados en la Parte A del contrato. Luego, el propietario y la PHA deben firmar la Parte A.

### **El uso para los tipos de vivienda especial**

Además del uso para el programa de vales de Sección 8 básico, este formulario también debe usarse para los siguientes “tipos de vivienda especial”, los cuales son variantes del programa de vales para satisfacer necesidades especiales (ver la Subparte M del Parte 982 del 24 del CFR): (1) vivienda de habitación individual (SRO, por sus siglas en inglés); (2) vivienda institucional; (3) casas hogar; (4) vivienda compartida; y (5) alquiler de vivienda prefabricada por parte de una familia que arrienda el espacio y la vivienda prefabricada. Cuando este formulario se utilice para un tipo de vivienda especial, este se especificará en la Parte A del contrato HAP, como sigue: “Este contrato HAP se utiliza para el siguiente tipo de vivienda especial conforme al reglamento de HUD para el programa de vales Sección 8: (Anoté el nombre del tipo de vivienda especial)”.

Sin embargo, este formulario no se utilizará para los siguientes tipos de vivienda especial: (1) alquiler de espacio de vivienda prefabricada por

parte de una familia que es propietaria de la vivienda prefabricada y solo alquila el espacio; (2) cooperativa de vivienda; y (3) la opción de propiedad de vivienda que estipula la Sección 8(y) de la ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (§ 1437f(y) del 42 del Código de los Estados Unidos o U.S.C., por sus siglas en inglés).

### **Cómo llenar la Parte A**

Instrucciones sección por sección.

#### **Sección 2. El inquilino**

Anoté el nombre completo del inquilino.

#### **Sección 3. La unidad bajo contrato**

Anoté la dirección de la unidad, incluyendo el número de apartamento, si alguno.

#### **Sección 4. Los miembros del hogar**

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

#### **Sección 5. El período inicial de vigencia del contrato de arriendo**

Anoté las fechas de inicio y terminación del período inicial de vigencia del contrato de arriendo.

El período inicial de vigencia del contrato de arriendo debe ser de un año, por lo menos. Sin embargo, la PHA puede aprobar un plazo de arriendo inicial más corto si determina que:

- Dicho plazo más corto mejoraría las oportunidades de vivienda para el inquilino; y
- Dicho plazo más corto es la práctica imperante en el mercado local.

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

Ingrese el monto del alquiler mensual para el propietario durante el período inicial de vigencia del contrato de arriendo. La PHA debe determinar que el alquiler para el propietario es razonable en comparación con el alquiler para otras unidades comparables que no reciben asistencia. Durante el período inicial de vigencia del contrato de arriendo, el propietario no aumentará el alquiler para el propietario.

#### **Sección 7. El pago de la asistencia para la vivienda**

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

#### **Sección 8. Los servicios públicos y los electrodomésticos**

El contrato de arriendo y el contrato HAP deben especificar qué servicios públicos y electrodomésticos debe suministrar el propietario, y qué servicios públicos y electrodomésticos debe suministrar el inquilino. Llene la sección 8 para mostrar quién es el responsable de proporcionar o de pagar los servicios públicos y los electrodomésticos.

**Contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda  
(contrato HAP)  
Asistencia de Sección 8 por inquilinato  
Programa de Vales de Elección de Vivienda**

**Departamento de Vivienda y Desarrollo  
Urbano de los EE. UU.**  
Oficina de Vivienda de Interés Social e Indígena

---

**Parte A del contrato HAP: Datos del contrato**

(Para preparar el contrato, proporcione todos los datos del contrato solicitados en la Parte A).

**1. Índice del contrato**

Este contrato HAP consta de tres partes:

- Parte A: Datos del contrato (a llenar).
- Parte B: Cuerpo del contrato
- Parte C: Adenda de inquilinato

**2. El inquilino**

**3. La unidad bajo contrato**

**4. El hogar**

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

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

El período inicial de vigencia del contrato de arriendo comienza el (dd/mm/aaaa): \_\_\_\_\_

El período inicial de vigencia del contrato de arriendo termina el (dd/mm/aaaa): \_\_\_\_\_

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

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

Durante el período inicial de vigencia del contrato de arriendo, el propietario no aumentará el alquiler para el propietario.

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

El plazo del contrato HAP comienza el primer día del plazo inicial del contrato de arriendo. Al comienzo del período de vigencia del contrato HAP, el monto de la asistencia para la vivienda que la PHA paga al propietario es de \$ \_\_\_\_\_ al mes.

El monto mensual de asistencia para la vivienda que la PHA le paga al propietario está sujeto a cambios durante el período de vigencia del contrato HAP, conforme a los requisitos de HUD.

**8. Los servicios públicos y los electrodomésticos**

El propietario proporcionará o pagará los servicios públicos/electrodomésticos que se indican con una “O” a continuación. El inquilino proporcionará o pagará los servicios públicos/electrodomésticos que se indican con una “T” a continuación. Salvo lo especificado de otro modo a continuación, el propietario pagará todos los servicios públicos, y proporcionará el refrigerador y la estufa o microondas.

Elemento	Especifique el tipo de combustible	Pagado por
Calefacción	<input type="checkbox"/> Gas natural <input type="checkbox"/> Gas envasado <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Aceite <input type="checkbox"/> Otro	
Cocina	<input type="checkbox"/> Gas natural <input type="checkbox"/> Gas envasado <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Otro	
Calentador de agua	<input type="checkbox"/> Gas natural <input type="checkbox"/> Gas envasado <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Aceite <input type="checkbox"/> Otro	
Otro aparato eléctrico		
Agua		
Alcantarillado		
Recolección de basura		
Aire acondicionado		
Otro (especifique)		
		Proporcionado por
Refrigerador		
Estufa/microondas		

**Firmas**

Yo/Nosotros, el/los abajo firmante(s), certifico/certificamos, so pena de perjurio, que la información antes proporcionada es veraz y correcta. ADVERTENCIA: Cualquier persona que, a sabiendas, presente o haga una reclamación o declaración falsas está sujeta a sanciones penales o civiles, como la reclusión por hasta 5 años, multas, y sanciones civiles y administrativas (18 U.S.C. § 287, 1001, 1010, 1012; U.S.C. § 3729, 3802).

**Agencia de vivienda popular**

**Propietario**

\_\_\_\_\_  
Escriba a máquina o a mano el nombre de la PHA

\_\_\_\_\_  
Escriba a máquina o a mano el nombre del propietario

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Escriba a máquina o a mano el nombre y el título del firmante

\_\_\_\_\_  
Escriba a máquina o a mano el nombre y el título del firmante

\_\_\_\_\_  
Fecha (dd/mm/aaaa)

\_\_\_\_\_  
Fecha (dd/mm/aaaa)

Envíe sus pagos por correo a:

\_\_\_\_\_  
Nombre

\_\_\_\_\_  
Dirección (calle, ciudad, estado, código postal)

**Contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda  
(contrato HAP)  
Asistencia de Sección 8 por inquilinato  
Programa de Vales de Elección de Vivienda**

**Departamento de Vivienda y Desarrollo  
Urbano de los EE. UU.**  
Oficina de Vivienda de Interés Social e Indígena

---

**Parte B del contrato HAP: Cuerpo del contrato**

**1. Propósito**

- a. Este es un contrato HAP suscrito entre la PHA y el propietario. El contrato HAP se suscribe para proporcionar asistencia a la familia al amparo del programa de vales de Sección 8 (ver el reglamento del programa de HUD en la Parte 982 del 24 del Código de Regulaciones Federales).
- b. El contrato HAP solo corresponde para el hogar y la unidad bajo contrato especificados en la Parte A del contrato HAP.
- c. Durante del período de vigencia del contrato de HAP, la PHA hará los pagos de asistencia para la vivienda al propietario de acuerdo con el contrato HAP.
- d. La familia residirá en la unidad bajo contrato con asistencia del programa de vales de Sección 8. Los pagos de asistencia para la vivienda de la PHA ayudan al inquilino a alquilarle la unidad bajo contrato al propietario para que la familia la ocupe.

**2. El arriendo de la unidad bajo contrato**

- a. El propietario arrendó la unidad bajo contrato al inquilino para que la familia la ocupe con asistencia del programa de vales de Sección 8.
- b. La PHA aprobó el arriendo de la unidad de acuerdo con los requisitos del programa de vales de Sección 8.
- c. El contrato de arriendo de la unidad bajo contrato debe incluir, textualmente, todas las disposiciones de la adenda de inquilinato que exige HUD (la Parte C del contrato HAP).
- d. El propietario certifica que:
  - (1) El propietario y el inquilino han suscrito un contrato de arriendo de la unidad bajo contrato que incluye todas las disposiciones de la adenda de inquilinato.
  - (2) El contrato de arriendo consta en un formato estándar que el propietario utiliza en la localidad y que generalmente se utiliza para otros inquilinos del predio que no reciben asistencia.
  - (3) El contrato de arriendo es compatible con las leyes locales y estatales.
- e. El propietario es responsable de evaluar el comportamiento o la idoneidad de la familia para asumir el inquilinato. No es responsabilidad de la PHA realizar dicha evaluación. La PHA no es responsable ante el propietario ni ante otras personas por el comportamiento o la conducta de la familia en relación con el inquilinato.

**3. El mantenimiento, los servicios públicos y otros servicios**

- a. El propietario debe prestar mantenimiento a la unidad bajo contrato y al predio, de conformidad con los estándares de calidad de vivienda (HQS, por sus siglas en inglés).
- b. El propietario deberá proporcionar todos los servicios necesarios para cumplir con los HQS.

- c. Si el propietario no da mantenimiento a la unidad bajo contrato conforme a los HQS o no proporciona todos los servicios necesarios para cumplir con ellos, la PHA puede recurrir a cualquier recurso disponible. Los recursos que establece la PHA para semejante incumplimiento incluyen la recuperación de los pagos hechos de más, la suspensión de los pagos de asistencia para la vivienda, la suspensión u otra reducción de los pagos de asistencia para la vivienda, el cese de los pagos de asistencia para la vivienda y la rescisión del contrato HAP. La PHA no puede dirigir tales recursos en contra del propietario por un incumplimiento de los HQS por el cual la familia sea responsable y que el propietario no haya causado.
- d. La PHA no hará ningún pago de asistencia para la vivienda si la unidad bajo contrato no cumple con los HQS, a menos que el propietario corrija el defecto dentro del plazo especificado por la PHA y esta verifique la corrección. Si un defecto constituye un peligro para la vida, el propietario debe corregirlo antes de 24 horas. Para otros defectos, el propietario debe corregirlos en el plazo que especifique la PHA.
- e. La PHA puede inspeccionar la unidad bajo contrato y el predio cuando lo determine necesario, para asegurarse de que la unidad acate los HQS.
- f. La PHA debe notificar al propietario de cualquier defecto de HQS que surja durante la inspección.
- g. El propietario debe proporcionar todos los servicios de vivienda que haya acordado en el contrato de arriendo.

**4. El período de vigencia del contrato HAP**

- a. La relación con el período de vigencia del contrato de arriendo. El período de vigencia del contrato HAP comienza el primer día del período inicial de vigencia del contrato de arriendo y termina el último día de dicho período (incluido el período inicial de vigencia y cualquier prórroga).
- b. Cuándo termina el contrato HAP.
  - (1) El contrato HAP termina automáticamente si el propietario o el inquilino rescinden el contrato de arriendo.
  - (2) La PHA puede dar por terminado el programa de asistencia para la familia por cualquier causal autorizada de conformidad con los requisitos de HUD. Si la PHA da por terminado el programa de asistencia para la familia, el contrato HAP queda automáticamente rescindido.
  - (3) Si la familia se muda de la unidad bajo contrato, el contrato HAP queda automáticamente rescindido.
  - (4) El contrato HAP finaliza automáticamente 180 días naturales después del último pago de asistencia para la vivienda hecho al propietario.
  - (5) La PHA puede rescindir el contrato HAP si determina, de acuerdo con los requisitos de HUD, que los fondos disponibles del programa no bastan para apoyar una asistencia continua para las familias del programa.

- (6) El contrato HAP finaliza automáticamente cuando fallece el integrante de un hogar de un solo miembro, incluidos los hogares de un solo miembro que tienen un asistente que duerme en la casa.
- (7) La PHA puede rescindir el contrato HAP si determina que la unidad bajo contrato no proporciona el espacio adecuado, según los HQS, debido a un aumento en el número de integrantes de la familia o a un cambio en su composición.
- (8) Si la familia se separa, la PHA puede rescindir el contrato HAP o puede continuar haciendo los pagos de asistencia para la vivienda en nombre de los miembros de la familia que permanezcan en la unidad bajo contrato.
- (9) La PHA puede rescindir el contrato HAP si determina que la unidad no satisface todos los requisitos de los HQS o que el propietario ha incumplido de otro modo el contrato HAP.

##### 5. La provisión y pago de los servicios públicos y los electrodomésticos

- a. El contrato de arriendo debe especificar qué servicios públicos deben proporcionar o pagar el propietario o el inquilino.
- b. El contrato de arriendo debe especificar qué electrodomésticos deben proporcionar o pagar el propietario o el inquilino.
- c. La Parte A del contrato HAP especifica qué servicios públicos y electrodomésticos deben proporcionar o pagar el propietario o el inquilino. El contrato de arriendo concordará con el contrato HAP.

##### 6. El alquiler para el propietario: un alquiler razonable

- a. Durante el período de vigencia del contrato HAP, el alquiler para el propietario no podrá exceder en ningún momento el alquiler razonable para la unidad bajo contrato, según lo más recientemente determinado o vuelto a determinar por la PHA de acuerdo con los requisitos de HUD.
- b. La PHA debe determinar si el alquiler para el propietario es razonable en comparación con el alquiler para otras unidades comparables que no reciben asistencia. Para hacer esta determinación, la PHA debe tomar en consideración:
  - (1) la ubicación, la calidad, el tamaño, el tipo de unidad y la antigüedad de la unidad bajo contrato; y
  - (2) cualquier servicio e instalación, servicio de vivienda, mantenimiento y servicio público proporcionado y pagado por el propietario.
- c. La PHA debe volver a determinar un alquiler razonable, de conformidad con los requisitos de HUD. La PHA puede volver a determinar lo que es el alquiler razonable en cualquier momento.
- d. Durante el período de vigencia del contrato HAP, el alquiler para el propietario no excederá el que cobre por unidades comparables del predio que no reciben asistencia. El propietario debe proporcionar a la PHA cualquier información que esta solicite acerca de los alquileres que cobre por otras unidades del predio o en otro lugar.

##### 7. El pago de la PHA para el propietario

- a. Cuándo se paga
  - (1) Durante el período de vigencia del contrato HAP, la PHA deberá pagar mensualidades de

asistencia para la vivienda al propietario en nombre de la familia al comienzo de cada mes.

- (2) La PHA deberá hacer los pagos de asistencia para la vivienda puntualmente cuando deba recibirlos el propietario.
  - (3) Si los pagos de asistencia para la vivienda no se hacen puntualmente a su vencimiento después de los dos primeros meses naturales a partir del período de vigencia del contrato HAP, la PHA pagará al propietario sanciones si corresponden todas las circunstancias siguientes: (i) tales sanciones se ciñen a las prácticas y leyes generalmente aceptadas, según corresponda en el mercado de vivienda local, que rigen las sanciones por el pago tardío del alquiler por parte de un inquilino; (ii) es la práctica del propietario cobrar dichas sanciones tanto a los inquilinos que reciben asistencia como a los que no; y (iii) el propietario también cobra dichas sanciones al inquilino por la mora en el pago del alquiler familiar para el propietario. Sin embargo, la PHA no estará obligada a pagar ninguna sanción por mora si HUD determina que el pago atrasado de la PHA se debe a factores que están fuera de su control. Además, la PHA no estará obligada a pagar ninguna sanción por mora si sus pagos de asistencia para la vivienda se retrasan o deniegan como un recurso por el incumplimiento del contrato HAP por parte del propietario (incluidos cualquiera de los siguientes recursos de la PHA: la recuperación de los pagos hechos de más, la suspensión de los pagos de asistencia para la vivienda, la suspensión u otra reducción de los pagos de asistencia para la vivienda, el cese de los pagos de asistencia para la vivienda y la rescisión del contrato).
  - (4) Los pagos de asistencia para la vivienda solo se pagarán al propietario mientras la familia resida en la unidad bajo contrato durante la vigencia del contrato HAP. La PHA no hará un pago de asistencia para la vivienda al propietario ningún mes que siga a aquel en que la familia se mude.
- b. **El cumplimiento del contrato HAP por parte del propietario.** A menos que haya cumplido con todas sus disposiciones, el propietario no tiene derecho a recibir pagos de asistencia para la vivienda al amparo del contrato HAP.
  - c. El monto del pago de la PHA para el propietario
    - (1) El monto del pago mensual de asistencia para la vivienda dirigido al propietario lo determinará la PHA de conformidad con los requisitos de HUD para un inquilinato, conforme al programa de vales.
    - (2) El monto mensual de asistencia para la vivienda que la PHA paga al propietario está sujeto a cambios durante el período de vigencia del contrato HAP, conforme a los requisitos de HUD. La PHA debe notificar a la familia y al propietario de cualquier cambio en el monto del pago de asistencia para la vivienda.
    - (3) El pago de asistencia para la vivienda para el primer mes del período de vigencia del contrato HAP se prorrateará por un mes parcial.
  - d. **La aplicación del pago.** El pago mensual de la asistencia para la vivienda se abonará al alquiler mensual del propietario para la unidad bajo contrato.

e. **El límite de responsabilidad de la PHA**

- (1) La PHA solo es responsable de hacer los pagos de asistencia para la vivienda al propietario de acuerdo con el contrato HAP y con los requisitos de HUD para un inquilinato, conforme al programa de vales.
- (2) La PHA no pagará ninguna parte del alquiler al propietario que exceda el pago de asistencia para la vivienda. La PHA no pagará ninguna otra reclamación del propietario contra la familia.

f. **El pago de más al propietario.** Si determina que el propietario no tiene derecho al pago de asistencia para la vivienda o a alguna parte del mismo, la PHA, entre otros recursos, puede deducir el monto del pago de más de cualquier monto adeudado al propietario (incluidos los montos adeudados en virtud de cualquier otro contrato de asistencia de Sección 8).

**8. La certificación del propietario**

Durante la vigencia de este contrato, el propietario certifica que:

- a. El propietario presta mantenimiento a la unidad y al predio, de conformidad con los HQS.
- b. La unidad bajo contrato se alquila al inquilino. El contrato de arriendo incluye la adenda de inquilinato (Parte C del contrato HAP) y acata los requisitos del programa y del contrato HAP. El propietario ha proporcionado el contrato de arriendo a la PHA, incluida cualquier actualización al mismo.
- c. El alquiler para el propietario no excede los que cobra este por unidades comparables del predio que no reciben asistencia.
- d. Excepto por el alquiler para el propietario, este no ha recibido ni recibirá ningún pago u otra contraprestación (por parte de la familia, la PHA, HUD o cualquier otra fuente pública o privada) por el alquiler de la unidad bajo contrato durante el período de vigencia del contrato HAP.
- e. La familia no posee ni tiene participación alguna en la unidad bajo contrato.
- f. Hasta donde sabe el propietario, los miembros de la familia residen en la unidad bajo contrato y dicha unidad es la única residencia de la familia.
- g. El propietario (incluyendo el titular u otra parte interesada) no es el padre, hijo, abuelo, nieto o hermano de ningún miembro de la familia, a menos que la PHA haya determinado (y notificado al propietario y a la familia de tal determinación) que, al aprobar el alquiler de la unidad, a pesar de que exista semejante parentesco, proporcionaría un alojamiento razonable a un miembro de la familia que sea una persona con una discapacidad.

**9. La prohibición contra la discriminación.** De acuerdo con las leyes, estatutos, órdenes ejecutivas y reglamentos aplicables en materia de igualdad de oportunidades y contra la discriminación:

- a. El propietario no discriminará a persona alguna por su raza, color de piel, religión, sexo (incluida la orientación sexual y la identidad de género), origen nacional, edad, situación familiar o discapacidad, en conexión con el contrato HAP. 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.

- b. El propietario debe cooperar con la PHA y HUD en la realización de las revisiones de cumplimiento con la igualdad de oportunidades y la investigación de las quejas en relación con el contrato HAP.
- c. La ley Contra la Violencia Hacia la Mujer. El propietario debe acatar la ley Contra la Violencia Hacia la Mujer, y sus enmiendas, así como el reglamento de implementación de HUD que se establece en la Subparte L de la Parte 5 del 24 del CFR y el reglamento del programa.

**10. El incumplimiento del contrato HAP por parte del propietario**

- a. Cualquiera de las siguientes acciones cometidas por el propietario (incluido un titular u otra parte interesada) constituye un incumplimiento del contrato HAP por parte del propietario:
  - (1) Si el propietario ha incumplido alguna obligación conforme al contrato HAP, como la de dar mantenimiento a la unidad de acuerdo con los HQS.
  - (2) Si el propietario ha incumplido alguna obligación en virtud de cualquier otro contrato de pago de asistencia para la vivienda conforme a la Sección 8.
  - (3) Si el propietario ha cometido actos de fraude o soborno, o cualquier otro acto delictivo o de corrupción, en relación con algún programa federal de asistencia para la vivienda.
  - (4) Para los proyectos con hipotecas aseguradas o préstamos hechos por HUD, si el propietario no ha cumplido con el reglamento del programa de seguro o préstamo hipotecario aplicable, con la hipoteca o pagaré hipotecario, o con el convenio reglamentario; o si el propietario ha cometido actos de fraude o soborno, o cualquier otro acto delictivo o de corrupción en relación con la hipoteca o préstamo.
  - (5) Si el propietario ha participado en alguna actividad delictiva violenta o relacionada con drogas.
- b. Si determina que se ha producido un incumplimiento, la PHA puede ejercer cualquiera de sus derechos y recursos en virtud del contrato HAP, o cualquier otro derecho y recurso disponible para dicho incumplimiento. La PHA notificará al propietario de tal determinación, incluyendo una breve declaración de las razones de la determinación. El aviso de la PHA para el propietario puede requerir que este tome medidas correctivas, según lo verifique o determine la PHA, dentro de un plazo prescrito en el aviso.
- c. Los derechos y recursos de la PHA por un incumplimiento del contrato HAP por parte del propietario incluyen la recuperación de los pagos hechos de más, la suspensión de los pagos de asistencia para la vivienda, la suspensión u otra reducción de los pagos de asistencia para la vivienda, el cese de los pagos de asistencia para la vivienda y la rescisión del contrato HAP.
- d. La PHA puede procurar y obtener recursos adicionales mediante una orden o acción judicial, como una ejecución estricta del contrato, otros desagavios por mandato judicial o una orden de indemnización por daños y perjuicios.
- e. Incluso si la familia continúa viviendo en la unidad bajo contrato, la PHA puede ejercer cualquier derecho y recurso por un incumplimiento del contrato HAP por parte del propietario.
- f. Que la PHA ejerza o no algún derecho o recurso por un

incumplimiento del contrato HAP por parte del propietario no constituye una renuncia al derecho de ejercer ese o cualquier otro derecho o recurso en el momento que sea.

#### **11. El acceso de la PHA y HUD al predio y a los registros del propietario**

- a. El propietario debe proporcionar cualquier información concerniente al contrato HAP que la PHA o HUD pudieran razonablemente requerir.
- b. La PHA, HUD y el Contralor General de los Estados Unidos tendrán acceso pleno e irrestricto a la unidad bajo contrato y al predio, así como a todas las cuentas y demás registros del propietario que conciernan al contrato HAP, incluido el derecho a examinar o auditar los registros y a sacar copias.
- c. El propietario debe conceder dicho acceso a los registros computarizados u otras constancias electrónicas, así como a cualquier computadora, equipo o instalación que los contengan, y proporcionar cualquier información o asistencia necesaria para acceder a ellos.

#### **12. La exclusión de derechos de terceros**

- a. La familia no es una parte beneficiaria ni un tercero beneficiario de la Parte B del contrato HAP. La familia no puede obligar a cumplir ninguna disposición de la Parte B ni ejercer derecho o recurso algunos contra el propietario o contra la PHA a su amparo.
- b. El inquilino o la PHA pueden hacer cumplir la adenda de inquilinato (la Parte C del contrato HAP) contra el propietario y ejercer cualquier derecho o recurso contra él a su amparo.
- c. La PHA no asume ninguna responsabilidad por las lesiones sufridas ni hacia persona lesionada alguna a consecuencia de la acción o inacción del propietario en relación con la administración del predio o de la unidad bajo contrato, o con la implementación del contrato HAP, o como consecuencia de cualquier otra acción o inacción de su parte.
- d. El propietario no es el representante de la PHA, y el contrato HAP no crea ni afecta ninguna relación entre la PHA y cualquier prestamista del propietario, o cualquier proveedor, empleado, contratista o subcontratista utilizado por él en relación con la administración del predio o de la unidad bajo contrato, o con la implementación del contrato HAP.

#### **13. Conflicto de intereses**

- a. "Persona contemplada" significa una persona o entidad que pertenece a cualquiera de las siguientes categorías:
  - (1) Cualquier miembro o funcionario actual o anterior de la PHA (excepto un comisionado de la PHA que participe en el programa);
  - (2) Cualquier empleado de la PHA, o cualquier contratista, subcontratista o representante de la PHA que formule políticas o que influya en las decisiones con respecto al programa;
  - (3) Cualquier funcionario público, miembro de un órgano de gobierno, o legislador estatal o local que ejerza funciones o responsabilidades con respecto al programa; o
  - (4) Cualquier miembro del Congreso de los Estados Unidos.

- b. Una persona contemplada no puede tener ningún interés directo o indirecto en el contrato HAP ni en ningún beneficio o pago que ampare el contrato (como el interés de un familiar inmediato de dicha persona contemplada) mientras sea una persona contemplada o durante un año a partir de entonces.
- c. "Familiar inmediato" significa el cónyuge, padre (incluido un padrastro), hijo (incluido un hijastro), abuelo, nieto o hermano (incluido un hermanastro) de cualquier persona contemplada.
- d. El propietario certifica y es responsable de asegurar que ninguna persona o entidad tiene ni tendrá un interés prohibido, ya sea al momento de la firma del contrato HAP o en cualquier momento durante su período de vigencia.
- e. De darse un interés prohibido, el propietario deberá divulgar de inmediato y a cabalidad dicho interés a la PHA y a HUD.
- f. La oficina local de HUD puede exentar de la prohibición por conflicto de intereses al amparo de esta sección por motivos fundados.
- g. Ningún miembro o delegado del Congreso de los Estados Unidos, o comisionado residente, será admitido en participación o parte alguna del contrato HAP ni en ningún beneficio que pudiera derivarse de él.

#### **14. La transferencia del contrato HAP**

- a. El propietario no puede transferir el contrato HAP a un nuevo propietario sin el consentimiento previo por escrito de la PHA.
- b. Si solicita el consentimiento de la PHA para transferir el contrato HAP a otro propietario nuevo, el propietario deberá proporcionar cualquier información exigida por la PHA que atañe a la transferencia propuesta.
- c. El contrato HAP no puede transferirse a un nuevo propietario que esté inhabilitado, suspendido o sujeto a una denegación limitada de participación conforme al reglamento de HUD (ver la Parte 24 del 24 del Código de Regulaciones Federales).
- d. El contrato HAP no puede transferirse a un nuevo propietario si HUD ha prohibido dicha transferencia porque:
  - (1) El gobierno federal ha instituido una acción administrativa o judicial contra el propietario o contra el nuevo propietario propuesto por contravenir la ley de Vivienda Justa u otros requisitos federales de igualdad de oportunidades, y dicha acción está pendiente; o
  - (2) Un tribunal o agencia administrativa ha determinado que el propietario o el nuevo propietario propuesto contravino la ley de Vivienda Justa u otros requisitos federales de igualdad de oportunidades.
- e. El contrato HAP no puede transferirse a un nuevo propietario si este (incluyendo un titular u otra parte interesada) es el padre, hijo, abuelo, nieto o hermano de algún miembro de la familia, a menos que la PHA haya determinado (y notificado a la familia de tal determinación) que, al aprobar la transferencia, a pesar de que exista semejante parentesco, proporcionaría un alojamiento razonable a un miembro de la familia que sea una persona con una discapacidad.

f. La PHA puede denegar la aprobación para transferir el contrato HAP si el propietario o el nuevo propietario propuesto (incluyendo un titular u otra parte interesada):

- (1) Ha incumplido las obligaciones que exige un contrato de pagos de asistencia para la vivienda al amparo de la Sección 8;
- (2) Ha cometido actos de fraude o soborno, o cualquier otro acto delictivo o de corrupción, en relación con algún programa federal de vivienda;
- (3) Ha participado en alguna actividad delictiva violenta o relacionada con drogas;
- (4) Tiene un historial o la costumbre de incumplir los HQS para las unidades arrendadas al amparo de los programas de Sección 8 en función del inquilino, o de incumplir los estándares de vivienda aplicables para las unidades arrendadas con asistencia de Sección 8 en función de proyectos o para las unidades arrendadas al amparo de cualquier otro programa federal de vivienda;
- (5) Tiene un historial o la costumbre de no rescindir el inquilinato de los inquilinos que reciben asistencia al amparo de cualquier programa de vivienda con asistencia federal para actividades realizadas por el inquilino, cualquier miembro del hogar, un invitado u otra persona que se encuentre bajo el control de cualquier miembro del hogar, que:
  - (a) Amenace el derecho al disfrute pacífico del predio por parte de otros residentes;
  - (b) Amenace la salud o la seguridad de otros residentes, de los empleados de la PHA, o de los empleados del propietario u otras personas que se dedican a administrar la vivienda;
  - (c) 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; o
  - (d) Sea una actividad delictiva violenta o relacionada con drogas;
- (6) Tiene un historial o la costumbre de alquilar unidades que no cumplen con los códigos de vivienda locales o estatales; o
- (7) No ha pagado impuestos, multas o gravámenes inmobiliarios estatales o locales.

g. El nuevo propietario debe aceptar obligarse y cumplir con el contrato HAP. El acuerdo debe constar por escrito y en una forma aceptable para la PHA. El nuevo propietario debe entregar a la PHA una copia del acuerdo firmado.

b El contrato HAP se interpretará e implementará de acuerdo con todos los requisitos legales y con todos los requisitos de HUD, incluido el reglamento del programa de HUD que consta en la Parte 982 del 24 del Código de Regulaciones Federales.

**15. La ejecución hipotecaria.** En el caso de cualquier ejecución hipotecaria, el sucesor inmediato en interés en la propiedad, de conformidad con la ejecución hipotecaria, asumirá dicho interés sin perjuicio del contrato de arriendo entre el propietario anterior y el inquilino, ni del contrato HAP entre el propietario anterior y la PHA para la unidad ocupada. Esta disposición no afecta a ninguna ley local o estatal que establezca períodos más largos u otras protecciones adicionales para los inquilinos.

**16. Los avisos por escrito.** Cualquier notificación de la PHA o del propietario en relación con este contrato debe hacerse por escrito.

**17. Acuerdo indivisible: Interpretación**

a. El contrato HAP contiene el acuerdo indivisible entre el propietario y la PHA.



**Contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda  
(contrato HAP)  
Asistencia de Sección 8 por inquilinato  
Programa de Vales de Elección de Vivienda**

**Departamento de Vivienda y Desarrollo  
Urbano de los EE. UU.**  
Oficina de Vivienda de Interés Social e Indígena

---

**Parte C del contrato HAP: Adenda de Inquilinato**

**1. Programa de Vales de Sección 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 de vales de elección de vivienda de Sección 8 (el programa de vales) 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 la Agencia de Vivienda Pública (PHA) al amparo del programa de vales. Al amparo del contrato HAP, la PHA hará pagos de asistencia para la vivienda al propietario de la unidad con el fin de ayudar al inquilino en su arrendamiento.

**2. El contrato de arriendo**

- a. El propietario le ha entregado a la PHA una copia del contrato de arriendo, incluyendo cualesquier modificaciones acordadas por el propietario y el inquilino. El propietario certifica que las condiciones del contrato de arriendo respetan todas las disposiciones del contrato HAP y que el contrato de arriendo incluye la adenda de inquilinato.
- b. El inquilino tendrá derecho a hacer valer la adenda de inquilinato en contra del 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 período de vigencia del contrato de arriendo, la familia residirá en la unidad bajo contrato con asistencia del programa de vales.
- b. La PHA deberá aprobar la composición del hogar. La familia deberá informar de inmediato a la PHA del nacimiento, adopción o adjudicación judicial de la tutela de un menor. No se añadirán otras personas como parte del hogar sin previa autorización por escrito del propietario y de la PHA.
- c. La unidad bajo contrato sólo la utilizarán miembros del hogar aprobados por la PHA con fines residenciales. La unidad debe ser la única residencia de la familia. Los miembros del hogar pueden realizar 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 inicial para el propietario no excederá el monto aprobado por la PHA, de conformidad con los requisitos de HUD.
- b. Los cambios al alquiler para el propietario habrán de determinarlos las disposiciones del contrato de arriendo. Sin embargo, el propietario no aumentará el alquiler durante el período inicial de vigencia del contrato de arriendo.
- c. Durante el período de vigencia del contrato de arriendo (incluyendo el período inicial y cualquier extensión), el alquiler para el propietario en ningún momento excederá:

- (1) El alquiler razonable para la unidad que la PHA haya determinado o vuelto a determinar más recientemente conforme a los requisitos de 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. La familia es responsable de pagarle al propietario cualquier porción del alquiler que el pago de asistencia para la vivienda de la PHA no cubra.
- b. Todos los meses, la 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 asistencia para la vivienda lo determinará la PHA de conformidad con los requisitos de HUD para un inquilinato, al amparo del programa de vales de Sección 8.
- c. El pago mensual de la asistencia para la vivienda se abonará al alquiler mensual del propietario para la unidad bajo contrato.
- d. En virtud del contrato HAP entre el propietario y la PHA, el inquilino no es responsable de pagar al propietario la porción del alquiler cubierta por el pago de la asistencia para la vivienda que hace la PHA. Un incumplimiento en el pago de la asistencia para la vivienda por parte de la PHA no infringe el contrato de arriendo. El propietario no rescindiré el inquilinato porque la PHA no pague la asistencia para la vivienda.
- e. El propietario no cobrará ni aceptará 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 a ser suministrados y pagados por el propietario, de conformidad con el contrato de arriendo.
- f. El propietario deberá devolverle de inmediato al inquilino cualquier pago de alquiler que haya hecho de más.

**6. Otros costos y cargos**

- a. El alquiler para el propietario no incluye el costo de ninguna comida, servicio de apoyo o mueble que el propietario pudiera proporcionar.
- b. El propietario no podrá exigir al inquilino ni a los miembros de su familia que paguen por el costo de comida, servicio de apoyo o mueble algunos que el propietario pudiera proporcionarles. No pagar alguno de tales cargos no constituye una causal para rescindir el inquilinato.
- 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 dar mantenimiento a la unidad y al predio, de conformidad con los estándares de calidad de vivienda (HQS).
- (2) El mantenimiento y las reposiciones (incluyendo las redecoraciones) 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 de un incumplimiento de los HQS si el inquilino no:
    - (a) Paga algún servicio público que le corresponda.
    - (b) Proporciona y da mantenimiento a algún electrodoméstico que le corresponda.
- c. **Los daños que son responsabilidad de la familia.** El propietario no es responsable de un incumplimiento de los HQS por otros daños que no sean los debidos a un uso y desgaste normales, y que hayan sido ocasionados por algún miembro o invitado del hogar.
- d. **Los servicios de vivienda.** El propietario debe proporcionar todos los servicios de vivienda que haya acordado en el contrato de arriendo.
- 8. La rescisión del inquilinato por parte del propietario**
- a. **Los requisitos.** El propietario dará por terminado el inquilinato únicamente con arreglo a los requisitos de HUD y del contrato de arriendo.
- b. **Las causales.** Durante la vigencia (el período inicial de vigencia o cualquier extensión) del contrato de arriendo, el propietario únicamente rescindirá el inquilinato debido a:
  - (1) Una contravención grave o reiterada del contrato de arriendo;
  - (2) Una contravención de alguna ley local, estatal o federal que imponga obligaciones al inquilino con respecto a la ocupación 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 rescindirá el inquilinato durante el período de vigencia del contrato de arriendo si un miembro del hogar, 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 (incluyendo al 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 rescindirá el inquilinato durante el período de vigencia del contrato de arriendo si algún miembro del hogar 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 una infracción penal grave; o
    - (b) Infringiendo una condición de libertad condicional o bajo palabra, conforme a la legislación estatal o federal.
  - (3) El propietario rescindirá el inquilinato por la actividad delictiva de un miembro del hogar, de acuerdo con esta sección, si el propietario determina que el miembro del hogar la ha cometido, independientemente de si ha sido arrestado o hallado culpable de dicha actividad.
  - (4) El propietario rescindirá el inquilinato durante el período de vigencia del contrato de arriendo si algún miembro del hogar 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 período inicial de vigencia del contrato de arriendo, otros motivos válidos para rescindir el contrato de arriendo deberán ser algo que la familia hizo o dejó de hacer.
  - (2) Durante el período inicial de vigencia del contrato de arriendo o durante cualquier extensión, otros motivos válidos pueden incluir:
    - (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 período inicial de vigencia del contrato de arriendo, tales motivos válidos pueden incluir:
    - (a) Que el inquilino no acepte la oferta del propietario de actualizar el contrato de arriendo o de firmar uno nuevo;
    - (b) El deseo del propietario de utilizar la unidad con fines personales o familiares, o con otro propósito que no sea el de usarla como una unidad de alquiler residencial; o
    - (c) Un motivo económico o de negocios para dar por terminado el inquilinato (tal como la venta de la propiedad, la renovación de la unidad o el deseo del propietario de alquilar la unidad a un precio más alto).
  - (4) Los ejemplos de otros motivos válidos en este inciso no tienen preeminencia sobre ninguna ley local o estatal en contrario.
  - (5) En el caso de un propietario que constituya un sucesor en interés inmediato a consecuencia de una ejecución hipotecaria durante la vigencia del contrato de arriendo, exigir al inquilino que desaloje la propiedad antes de la venta no constituirá otro motivo válido, salvo que el propietario puede dar por terminado el inquilinato a partir de la fecha de entrega de la unidad al propietario si éste:
    - (a) Ocupará la unidad como su residencia principal; y
    - (b) Proporcionó al inquilino un aviso de desalojo por lo menos 90 días antes de la fecha de entrada en vigor de dicho aviso. Esta disposición no tendrá efecto sobre ninguna ley local o estatal que establezca períodos más largos o protecciones adicionales para los inquilinos.

**9. Las protecciones para las víctimas de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresiones sexuales o acoso**

- a. Propósito: Esta sección incorpora las protecciones para las víctimas de la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acoso, 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 la § 14043e del 42 del USC, y las siguientes), y con el reglamento de instrumentación de la subparte L de la parte 5 del 24 del CFR.
- b. 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 prevalecerá.
- c. **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 la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas o el acoso.
- d. **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 “acoso” aparecen definidos en el reglamento de HUD identificado en la subparte L de la parte 5 del 24 del CFR. Los términos “hogar” y “otra persona bajo el control del inquilino” aparecen definidos en la subparte A de la parte 5 del 24 del CFR.
- e. **Formulario de Notificación y Certificación de la VAWA:** La PHA proporcionará al inquilino el “Aviso de Derechos de Ocupación al amparo de la VAWA” y el formulario de certificación descrito en la § 5.2005(a)(1) y (2) del 24 del CFR.
- f. **Protección para las víctimas de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresiones sexuales o acoso:**
- (1) Ni el arrendador ni la PHA denegarán la admisión o la asistencia al inquilino, suspenderán su participación ni lo desalojarán por o como consecuencia directa del hecho de que es o ha sido víctima de la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acoso, si satisface los requisitos para su admisión, asistencia, participación u ocupación. § 5.2005(b)(1) del 24 del CFR.
  - (2) Al inquilino no se le negarán los derechos de inquilinato u ocupación solo con fundamento en la actividad delictiva en la que haya participado un miembro del hogar del inquilino, o cualquier invitado u otra persona bajo su control, si la actividad delictiva está directamente relacionada con la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acoso, y el inquilino o una persona afiliada e él es la víctima confirmada o inminente de la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, la agresión sexual o el acoso. § 5.2005(b)(2) del 24 del CFR.
  - (3) Uno o varios incidentes confirmados o inminentes de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresión sexual o acoso no se interpretarán como contravenciones graves o reiteradas al contrato de arriendo por parte de la víctima confirmada o inminente del incidente. Y tampoco se interpretarán como otro “motivo válido” para rescindir el contrato de arriendo, el inquilinato o los derechos de ocupación de una víctima confirmada o inminente tal. § 5.2005(c)(1) y (c)(2) del 24 del CFR.
- g. **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 (incluyendo las órdenes cautelares de protección civil dictadas para proteger a una víctima de la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acoso), o con respecto a la distribución o tenencia de propiedades entre los miembros del hogar del inquilino. § 5.2005(d)(1) del 24 del CFR.

- h. **Contravenciones que no se fundan en la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acoso:** Nada en esta sección se interpretará en el sentido de limitar una autoridad que de otro modo socorra al propietario para desalojar, o a la administración de vivienda de interés social para rescindir, la asistencia que recibe un inquilino, por cualquier contravención que no se funde en un acto de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresión sexual o acoso en cuestión contra el inquilino o contra una persona afiliada a él. Sin embargo, ni el arrendador ni la PHA someterán al inquilino, quien es o ha sido víctima de la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acoso, a un criterio más exigente que a otros inquilinos para determinar si lo ha de desalojar o si ha de rescindir la asistencia. § 5.2005(d)(2) del 24 del CFR.

**i. Amenazas reales e inminentes:**

- (1) 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 u ocupante legal no es desalojado. En este contexto, las 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 a considerar incluyen: la duración del riesgo, la naturaleza y gravedad del posible daño, la probabilidad de que ocurra este daño y el plazo de tiempo en el que ocurriría. § 5.2005(d)(3) del 24 del CFR.
- (2) 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, transferir a la víctima a una unidad diferente, prohibir la entrada del perpetrador a la propiedad, acudir a la policía 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 sobre residentes individuales. § 5.2005(d)(4) del 24 del CFR.

- j. **Transferencia de emergencia:** Un inquilino que sea víctima de la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acoso puede solicitar una transferencia de emergencia, de acuerdo con el plan de transferencia de emergencia de la PHA. § 5.2005(e) del 24 del CFR. El plan de transferencia de emergencia de la PHA deberá facilitarse cuando así se solicite, e incorporar estrictas medidas de confidencialidad para garantizar que la 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 acoso en su contra;

Para las transferencias en las que al inquilino no se le consideraría como un nuevo solicitante, la PHA debe asegurarse de que una solicitud de transferencia de emergencia reciba, como mínimo, toda prioridad adicional que corresponda y que ya se le haya dado a otros tipos de solicitudes de transferencia de emergencia. Para aquellas en las que al inquilino sí se le consideraría como un nuevo solicitante, el plan debe incluir políticas para ayudarlo con esa transferencia.

- k. **Bifurcación:** A condición de cualquier requisito o procedimiento de rescisión del contrato de arriendo que prescriban las leyes locales, estatales o federales, si algún miembro del hogar del inquilino participa en actividades delictivas directamente relacionadas con la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acecho, el propietario puede “bifurcar” el contrato de arriendo o eliminar a ese miembro del hogar del mismo, independientemente de si es uno de los firmantes, para desalojarlo, expulsarlo o suspender sus derechos de ocupación, sin desalojar, expulsar o de otro modo penalizar a la víctima de la actividad criminal que también sea un inquilino u ocupante legítimo. Tal desalojo, expulsión, suspensión de los derechos de ocupación 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 de la asistencia amparados por el programa de vales de elección de vivienda. § 5.2009(a) del 24 del CFR.

Si bifurca el contrato de arriendo para desalojar, expulsar o suspender la asistencia a un miembro del hogar y ese miembro del hogar 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:

- (1) Establecer la elegibilidad para el mismo programa de vivienda contemplado al amparo del cual el inquilino desalojado o rescindido era el beneficiario de la asistencia al momento de la bifurcación del contrato de arriendo;
  - (2) Establecer la elegibilidad al amparo de otro programa de vivienda contemplado; o
  - (3) Encontrar una vivienda alternativa.
- l. **Ruptura familiar:** Si la ruptura familiar es consecuencia de un incidente de violencia intrafamiliar, violencia en citas amorosas, agresión sexual o acecho, la PHA debe asegurarse de que la víctima siga recibiendo la asistencia. § 982.315 del 24 del CFR.
- m. **Mudanza con continuación de la asistencia:** El organismo de vivienda popular no puede suspender la asistencia para una familia o un miembro de la familia que se mude de una unidad que esté contraviniendo el contrato de arriendo, con o sin previo aviso para el organismo de vivienda popular, si tal mudanza se hizo para proteger la salud o la seguridad de un miembro de la familia que es o ha sido víctima de la violencia doméstica, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acoso, y que de manera razonable creyó verse inminentemente amenazado con más violencia si permanecía en la unidad habitacional, o si algún miembro de la familia ha sido víctima de una agresión sexual ocurrida en el predio durante el período de 90 días naturales previo a la solicitud de la familia para mudarse.
- (1) La mudanza es necesaria para proteger la salud o la seguridad de la familia o del miembro de la familia que es o ha sido víctima de la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acecho; y
  - (2) 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 período 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 permaneció en la unidad habitacional. § 982.354 del 24 del CFR.

n. **La confidencialidad.**

- (1) El propietario 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 acecho, incluyendo el hecho de que el inquilino sea víctima de un incidente tal.
- (2) 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 esas personas tengan acceso a ella, de conformidad con las leyes locales, estatales o federales correspondientes.
- (3) El arrendador no ingresará información confidencial en ninguna base de datos compartida ni divulgará dicha información a ninguna otra entidad o persona, excepto en la medida en que la persona solicite o dé su consentimiento por escrito para la divulgación en un permiso de duración limitada, sea necesario para su uso en un proceso de desalojo, o lo exijan las leyes pertinentes.

**10. El desalojo mediante una acción judicial**

El propietario sólo desalojará al inquilino mediante una acción judicial.

**11. El aviso del propietario sobre los motivos**

- (1) En o antes de iniciarse una acción judicial para desalojar al inquilino, el propietario debe entregarle un aviso que especifique los motivos para rescindir el inquilinato. Este aviso puede incluirse o combinarse con cualquier aviso de desalojo del propietario.
- (2) El propietario debe entregar a la 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, o una queja u otra petición inicial empleadas para iniciar un proceso de desalojo, de acuerdo con las leyes locales o estatales.

**12. El contrato de arriendo: la relación con el contrato HAP**

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

**13. El cese de la asistencia por parte de la PHA**

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

**14. La mudanza de la familia**

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

**15. El depósito de garantía**

- a. El propietario cobrará al inquilino un depósito de garantía. (Sin embargo, la PHA prohibirá al propietario cobrar un depósito de garantía que exceda el acostumbrado en el mercado privado o los montos cobrados por el propietario a los inquilinos que no reciben asistencia; cualquier restricción tal exigida por la PHA deberá especificarse en el contrato HAP).

- 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, incluyendo todos los intereses que haya generado, como reembolso por cualquier alquiler atrasado que el inquilino tenga por pagar, todo daño que haya sufrido la unidad o cualquier otro monto que el inquilino adeude conforme al contrato de arriendo.
- c. El propietario debe proporcionar al inquilino una lista de todos los conceptos descontados del depósito de garantía y el monto de cada concepto. Tras deducir el monto —si alguno— de su propio reembolso, el propietario debe devolver de inmediato al inquilino el importe total del saldo restante.
- d. Si el depósito de garantía no basta para cubrir los montos que el inquilino adeuda de acuerdo con el contrato de arriendo, el propietario cobrará la diferencia al inquilino.

#### 16. La prohibición contra la discriminación

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

#### 17. El conflicto con otras disposiciones del contrato de arriendo

- a. HUD prescribe las condiciones de la adenda de inquilinato de conformidad con las leyes y reglamentos federales, como condición para que el inquilino y su familia reciban asistencia federal al amparo del programa de vales de Sección 8.
- b. En caso de que surja algún conflicto entre las disposiciones de la adenda de inquilinato exigidas por 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 HUD prevalecerán.

#### 18. Los cambios al contrato de arriendo o al alquiler

- a. El inquilino y el propietario no harán ningún cambio 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 a la PHA una copia de inmediato. El contrato de arriendo, incluyendo cualesquier cambios, deberá concordar con los requisitos de la adenda de inquilinato.
- b. En los siguientes casos, la asistencia en función del inquilino no continuará, a menos que la PHA haya aprobado un nuevo inquilinato conforme a los requisitos del programa y firmado un nuevo contrato HAP con el propietario:
  - (1) Si hay algún cambio en los requisitos de arriendo que rigen las responsabilidades del inquilino o del propietario en relación con los servicios públicos o con los electrodomésticos;
  - (2) Si hay algún cambio en las disposiciones del contrato de arriendo que rigen su vigencia; o
  - (3) Si la familia se muda a una nueva unidad, incluso si se encuentra en el mismo edificio o complejo.
- c. No se necesita la aprobación del inquilinato por parte

de la PHA ni la firma de un nuevo contrato HAP para efectuar cambios acordados al contrato de arriendo, fuera de lo especificado en el inciso b.

- d. El propietario deberá notificar a la PHA de cualquier cambio al monto del alquiler para el propietario por lo menos sesenta días antes de que dichos cambios entren en efecto, y el monto del alquiler para el propietario — luego de hacer cualquier cambio acordado tal— no excederá el alquiler razonable para la unidad determinado o vuelto a determinar más recientemente por la PHA, de conformidad con los requisitos de HUD.

#### 19. Los avisos

Conforme al contrato de arriendo, cualquier aviso del inquilino para el propietario o del propietario para el inquilino deberá comunicarse por escrito.

#### 20. Definiciones

**Alquiler para el propietario.** Es el alquiler mensual total a pagar 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 la PHA al propietario.

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

**Contrato HAP.** Es el contrato de pagos de asistencia para la vivienda suscrito entre la PHA y el propietario. La 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 de HUD para una vivienda que recibe asistencia al amparo de los programas de Sección 8 en función del inquilino.

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

**Hogar.** Son las personas que pueden residir en la unidad bajo contrato. El hogar consta de la familia y cualquier ayudante aprobado por la 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(n) la unidad del propietario.

**PHA.** Son las siglas en inglés de agencia de vivienda popular.

**Predio.** Es el edificio o complejo en el que está ubicada la unidad bajo contrato, incluyendo los jardines y los espacios comunes.

**Programa.** Es el programa de vales de elección de vivienda de Sección 8.

**Programa de vales.** Es el programa de vales de elección de vivienda de Sección 8. En virtud de este programa, HUD proporciona fondos a una PHA para subsidiar el alquiler a nombre de las familias que satisfacen los requisitos. El inquilinato contemplado por el contrato de arriendo recibirá la asistencia de un subsidio de alquiler para un inquilinato amparado por el programa de vales.

**Requisitos de HUD.** Son los requisitos de HUD para el programa de Sección 8. Los requisitos de HUD los da a conocer la sede de la dependencia en la forma de reglamentos, avisos en el Registro Federal u otras directivas obligatorias del programa.

**Sección 8.** Es la Sección 8 de la ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (§ 1437f del 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.