**Contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos**

**(contrato HAP)**

**Asistencia de Sección 8 por arrendamiento** Oficina de Vivienda Pública e Indígena

**Programa de Vales de Elección de Vivienda**

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

# Programa de Vales de Sección 8

* 1. El propietario arrienda la unidad bajo contrato al inquilino para que su familia la habite con asistencia para un arrendamiento 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).
	2. 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, a fin de ayudar al inquilino en el arrendamiento de la unidad del propietario.

# Contrato de arriendo

* 1. 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 dueño hace constar que las cláusulas del contrato de arriendo respetan todas las disposiciones del contrato HAP y que el contrato de arriendo incluye la adenda de arrendamiento.
	2. El inquilino tendrá derecho a hacer valer la adenda de arrendamiento en contra del propietario. Si existe algún conflicto entre la adenda de arrendamiento y cualesquier otras disposiciones del contrato de arriendo, el texto de la adenda de arrendamiento prevalecerá.

# Uso de la unidad bajo contrato

* 1. Durante el plazo del arriendo, la familia residirá en la unidad bajo contrato con asistencia del programa de vales.
	2. La composición del hogar deberá ser aprobada por la PHA. La familia deberá informar de inmediato a la PHA del nacimiento, la adopción o la tutela de un menor adjudicada por un tribunal. No se añadirán otras personas como parte del hogar sin la previa autorización por escrito del propietario y de la PHA.
	3. 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 integrantes del hogar pueden emprender actividades con fines de lucro lícitas, en adición al uso principal de la unidad como residencia por parte de los miembros de la familia.
	4. El inquilino no subarrendará ni alquilará la unidad.
	5. El inquilino no cederá el contrato de arriendo ni transferirá la unidad.

# El alquiler para el propietario

* 1. El alquiler inicial para el propietario no excederá el monto aprobado por la PHA, de conformidad con los requisitos del HUD.
	2. 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 periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo.
	3. Durante la vigencia del contrato de arriendo

(incluyendo el periodo inicial de vigencia del contrato y cualquier extensión), el alquiler para el propietario en ningún momento excederá:

* + 1. El alquiler razonable por la unidad determinado o redeterminado más recientemente por la PHA, de conformidad con los requisitos del HUD, o
		2. El alquiler que cobre el propietario por unidades comparables del predio que no reciben asistencia.

# Pago de la familia al propietario

* 1. 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.
	2. Todos los meses, la PHA hará un pago de asistencia para la vivienda al propietario a nombre de la familia, de conformidad con el contrato HAP. El monto del pago mensual de asistencia para la vivienda lo determinará la PHA de conformidad con los requisitos del HUD para un arrendamiento, al amparo del programa de vales de Sección 8.
	3. El pago mensual de asistencia para la vivienda se abonará al alquiler mensual del propietario para la unidad bajo contrato.
	4. En virtud del contrato HAP entre el propietario y la PHA, el inquilino no es responsable de pagarle al propietario la porción del alquiler cubierta por el pago de asistencia para la vivienda de la PHA. Un incumplimiento del pago de la asistencia para la vivienda por parte de la PHA no constituye una contravención del contrato de arriendo. El propietario no dará por terminado el arrendamiento debido a una falta de pago de la asistencia para la vivienda de la PHA.
	5. 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, encima del alquiler para el propietario. El alquiler para el propietario incluye todos los servicios de vivienda, el mantenimiento, los servicios básicos y los electrodomésticos a ser suministrados y pagados por el propietario, de conformidad con el contrato de arriendo.
	6. El dueño deberá devolverle inmediatamente al inquilino cualquier sobrepago de alquiler.

# Otras tarifas y cargos

* 1. El alquiler para el propietario no incluye el costo de ninguna comida, servicio de apoyo o mueble que el propietario pudiera proporcionar.
	2. El propietario no podrá exigirles al inquilino ni a los miembros de su familia que paguen por el costo de cualquier comida, servicio de apoyo o mueble que el propietario pudiera proporcionarles. No pagar alguno de tales cargos no es un motivo para dar por terminado el arrendamiento.
	3. El propietario no le cobrará al inquilino montos adicionales por artículos que normalmente están incluidos 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 subsidio.

# Mantenimiento, servicios básicos y otros servicios

## Mantenimiento

* + 1. El propietario debe prestar mantenimiento a la unidad y al predio, de conformidad con los (HQS).
		2. El mantenimiento y los recambios (incluyendo la redecoración) deberán realizarse conforme a la práctica habitual para el edificio en cuestión, según lo establecido por el propietario.

## Servicios básicos y 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 debido a que el inquilino:
			1. No haya pagado algún servicio público que le corresponda.
			2. No haya proporcionado y prestado mantenimiento a algún electrodoméstico que le corresponda.
	1. **Daños ocasionados por la familia.** El propietario no es responsable de un incumplimiento de los HQS debido a daños que vayan más allá del desgaste normal y que hayan sido ocasionados por algún miembro del hogar o por un invitado.
	2. **Servicios de vivienda.** El propietario deberá prestar todos los servicios de vivienda que se hayan acordado en el contrato de arriendo.

# Terminación del arrendamiento por parte del propietario

* 1. **Requisitos.** El propietario dará por terminado el arrendamiento únicamente con arreglo a los requisitos del HUD y del contrato de arriendo.
	2. **Motivos.** Durante la vigencia (el periodo inicial de vigencia o cualquier extensión) del contrato de arriendo, el propietario únicamente dará por terminado el arrendamiento 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 habitación o el uso de la unidad y el predio;
		3. Actividades delictivas o consumo excesivo de alcohol (según lo dispuesto en el inciso c); o
		4. Otro motivo válido (según lo dispuesto en el inciso d).

## Actividades delictivas o consumo excesivo de alcohol.

* + 1. El propietario dará por terminado el arrendamiento durante la vigencia del contrato de arriendo si algún miembro del hogar, un invitado u otra persona bajo el control del residente comete alguno de los siguientes tipos de actividades delictivas:
			1. 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);
			2. 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;
			3. Cualquier actividad delictiva violenta en el predio o cerca de él; o
			4. Cualquier actividad delictiva relacionada con drogas en el predio o cerca de él.
		2. El propietario dará por terminado el arrendamiento durante la vigencia del contrato de arriendo si algún miembro del hogar está:
			1. Huyendo para evitar el encausamiento judicial, o la custodia o el confinamiento tras una condena, por un delito o intento de cometerlo que constituya un delito grave según las leyes del lugar del cual está huyendo el individuo, o que, en el caso del estado de Nueva Jersey, constituya una infracción penal grave; o
			2. Infringir una condición de libertad condicional o libertad bajo palabra, según la legislación estatal o federal.
		3. El propietario dará por terminado el arrendamiento por la actividad delictiva de un miembro del hogar, según 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 dará por terminado el arrendamiento durante la 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.

## Otros motivos válidos para dar por terminado el arrendamiento

* + 1. Durante el periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo, otros motivos válidos para dar por terminado el contrato de arriendo deberán ser algo que la familia hizo o dejó de hacer.
		2. Durante el periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo o durante cualquier extensión, otros motivos válidos pueden incluir:
			1. Molestar a los vecinos,
			2. Destrucción de la propiedad, o
			3. Un estilo de vida o hábitos de limpieza que causen daños a la unidad o al predio.
		3. Después del periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo, tales motivos válidos pueden incluir:
			1. Que el inquilino no acepte la oferta del propietario de actualizar el contrato de arriendo o de firmar uno nuevo;
			2. 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
			3. Un motivo económico o de negocios para dar por terminado el arrendamiento (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).
1. Los ejemplos de otros motivos válidos en este inciso no tienen preeminencia sobre ninguna ley local o estatal en contrario.
2. En el caso de un propietario que constituye 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 arrendamiento a partir de la fecha de entrega de la unidad al propietario si éste: (a) habitará la unidad como su residencia principal; y (b) le proporcionó al inquilino un aviso de desalojo por lo menos 90 días antes de la fecha de vigencia 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. **Esta**

**Disposición vencerá el 31 de diciembre de 2012, a menos que la ley exija extenderla.**

1. **Protecciones para las víctimas de maltrato.**
	1. Uno o varios incidentes confirmados o inminentes de violencia doméstica, violencia en citas amorosas o acecho no se interpretarán como contravenciones graves o reiteradas al contrato de arriendo ni como ningún otro “motivo válido” para dar por terminada la asistencia, el arrendamiento o los derechos de ocupación de una víctima tal.
	2. Una actividad delictiva directamente relacionada con el maltrato en la que haya participado un miembro del hogar de un inquilino, o cualquier invitado u otra persona bajo su control, no será un motivo para dar por terminada la asistencia, el arrendamiento o los derechos de ocupación si el inquilino o un miembro inmediato de su familia es una víctima confirmada o inminente de la violencia doméstica, la violencia en citas amorosas o el acecho.
	3. No obstante restricción alguna a la admisión, habitación, o terminación de la habitación o asistencia, o ley local, estatal o federal alguna en contrario, una PHA, un propietario o un administrador podrán "bifurcar" un contrato de arriendo o sacar de otro modo a un miembro del hogar de uno, independientemente de si un miembro del hogar es uno de los firmantes, a fin de desalojar, expulsar, dar por terminados derechos de ocupación o dar por terminada la asistencia para cualquier individuo que sea un inquilino o habitante legítimo y que esté involucrado en actos delictivos de violencia física contra sus familiares u otras personas. Esta medida se tomará sin desalojar, expulsar, dar por terminada la asistencia ni penalizar de otro modo a la víctima de la violencia que también sea un inquilino o habitante legítimo. Tal desalojo, expulsión, terminación de derechos de ocupación o terminación de la asistencia se efectuará con arreglo a los procedimientos prescritos por las leyes locales, estatales y federales para la terminación de los contratos de arriendo o de la asistencia amparados por el programa de vales de elección de vivienda.
	4. Nada en esta sección se interpretará en el sentido de limitar la autoridad que tiene una agencia de vivienda pública, un propietario o un administrador, cuando así se les notifica, para acatar órdenes judiciales que atañan a derechos de acceso o control de una propiedad, incluyendo órdenes cautelares de protección civil dictadas para proteger a una víctima y para atender a la distribución o tenencia de propiedades entre los miembros de un hogar en casos en los que una familia se separa.
	5. Nada en esta sección limita la autoridad de la que de otro modo disponga un propietario o administrador para desalojar a alguien, o la agencia de vivienda pública para dar por terminada la asistencia a un inquilino por cualquier contravención de un contrato de arriendo que no esté fundada en el acto o los actos de violencia en cuestión contra el inquilino o contra un miembro de su hogar, siempre y cuando el propietario, el administrador o la agencia de vivienda pública no sometan a una persona que es o ha sido víctima de la violencia doméstica, la violencia en citas amorosas o el acecho a un criterio más exigente

que a otros inquilinos para determinar el desalojo o la terminación.

* 1. Nada en esta sección se interpretará en el sentido de limitar la autoridad de un propietario o un administrador para desalojar, o de la agencia de vivienda pública para dar por terminada la asistencia, a cualquier inquilino si el propietario, el administrador o la agencia de vivienda pública pueden demostrar que existe una amenaza confirmada o inminente para otros inquilinos, o para quienes trabajan o prestan servicios a la propiedad, si el inquilino no es desalojado o no se da por terminada la asistencia que recibe.
	2. Nada en esta sección se interpretará para reemplazar disposición alguna de cualquier ley local, estatal o federal que brinde una protección mayor que esta sección para las víctimas de la violencia doméstica, la violencia en citas amorosas o el acecho.
1. **Desalojo mediante una acción judicial.** El propietario sólo desalojará al inquilino mediante una acción judicial.

## Aviso del propietario sobre los motivos

* 1. En o antes del comienzo de una acción judicial para desalojar al inquilino, el propietario debe entregarle un aviso que especifique los motivos para dar por terminado el arrendamiento. El aviso puede incluirse o combinarse con cualquier aviso de desalojo del propietario.
	2. El propietario debe entregarle a la PHA una copia de cualquier aviso de desalojo suyo al mismo tiempo que 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, acorde con las leyes locales o estatales.

## Contrato de arriendo: Relación con el contrato HAP

Si el contrato HAP se da por terminado, por el motivo que sea, el contrato de arriendo se da por terminado de manera automática.

## Terminación de la asistencia por parte de la PHA

La PHA puede dar por terminado el programa de asistencia para la familia por cualquier motivo autorizado de conformidad con los requisitos del HUD. Si la PHA da por terminado el programa de asistencia para la familia, el contrato de arriendo se da por terminado de manera automática.

## Mudanza de la familia

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

## Depósito de garantía

* 1. El propietario cobrará al inquilino un depósito de garantía (sin embargo, la PHA prohibirá 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; cualquier restricción exigida por la PHA tal deberá especificarse en el contrato HAP).
	2. Cuando la familia se mude de la unidad bajo contrato, el propietario, sujeto a las leyes locales y estatales, podrá usar el depósito de garantía, incluyendo cualesquier intereses generados por el depósito, como reembolso por cualquier alquiler atrasado que el inquilino tenga por pagar, cualesquier daños que haya sufrido la unidad o cualquier otro monto que el inquilino adeude conforme al contrato de arriendo.
	3. El propietario debe proporcionarle al inquilino una lista de todos los conceptos descontados del depósito de garantía y el monto de cada concepto. Tras deducir el monto, si alguno, de su propio reembolso, el propietario debe devolverle de inmediato al inquilino el monto total del saldo restante.
	4. Si el depósito de garantía no basta para cubrir los montos que el inquilino adeuda acorde con el contrato de arriendo, el propietario le cobrará la diferencia al inquilino.

# Prohibición contra la discriminación

De conformidad con las leyes, decretos y reglamentos de igualdad de oportunidades, el propietario no discriminará a ninguna persona por su raza, color de piel, religión, género, nacionalidad, edad, situación familiar o discapacidad, en relación con el contrato de arriendo.

# Conflicto con otras disposiciones del contrato de arriendo

* 1. El HUD prescribe las condiciones de la adenda de arrendamiento 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.
	2. En caso de que surja algún conflicto entre las disposiciones de la adenda de arrendamiento exigidas por el HUD y cualesquiera otras disposiciones del contrato de arriendo o cualquier otro acuerdo entre el propietario y el inquilino, los requisitos de la adenda de arrendamiento exigidas por el HUD prevalecerán.

# Cambios al contrato de arriendo o al alquiler

* 1. El inquilino y el propietario no harán cambio alguno a la adenda de arrendamiento. 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 arrendamiento.
	2. En los siguientes casos, la asistencia de arrendamiento no continuará, a menos que la PHA haya aprobado un nuevo arrendamiento conforme a los requisitos del programa y firmado un nuevo contrato HAP con el propietario:
		1. Si hay algún cambio en los requisitos de arrendamiento que rigen las responsabilidades del inquilino o del propietario en relación con los servicios básicos o con los electrodomésticos;
		2. Si hay algún cambio en las disposiciones del contrato de arriendo que rigen su vigencia;
		3. Si la familia se muda a una nueva unidad, incluso si se encuentra en el mismo edificio o complejo.
	3. No se necesita la aprobación del arrendamiento 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.
	4. El propietario deberá notificarle a la PHA 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 redeterminado más recientemente por la PHA, de conformidad con los requisitos del HUD.

16. **Avisos**

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

17. **Definiciones**

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

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

**Contrato HAP**. Es el contrato de pagos de asistencia (Housing Assistance Payments) 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.

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

**Estándares de calidad de vivienda (HQS)**. Son los estándares mínimos de calidad (Housing Quality Standards) del HUD para una vivienda que recibe asistencia al amparo de los programas de arrendamiento de Sección 8.

**HUD.** Es el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (The U.S. Department of Housing and Urban Development).

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

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

**PHA**. Es la agencia de vivienda pública (Public Housing Agency).

**El predio.** Es el edificio o complejo en el que está ubicada la unidad bajo contrato, incluyendo los jardines y las áreas comunes.

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

**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.

**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).

**Inquilino.** Es el miembro (o miembros) de la familia que alquila(n) la unidad del propietario.

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