

Adenda de Inquilinato
Programa de vales de Sección 8
en función de proyectos
(a adjuntar al contrato de arriendo)

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

Núm. de aprobación de la OMB: 2577-0169
(vence el 30/ABR/2026)

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 promedia 0.25 horas, incluyendo el tiempo que toma recopilar, verificar y dar a conocer los datos. La información se recopila según lo exige la § 983.256(b)(3) del 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR, por sus siglas en inglés), de acuerdo con la cual, el contrato de arriendo entre el propietario y el inquilino debe incluir una adenda de inquilinato exigida por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés). 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) está autorizado para recopilar la información que se solicita en este formulario al amparo de la § 983.256(b)(3) del 24 del CFR. La información se utiliza para proporcionar asistencia de vales en función de proyectos (PBV, por sus siglas en inglés) al amparo de la Sección 8, 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 para el uso de la adenda de inquilinato:

Esta adenda de inquilinato se utiliza en el programa de vales en función de proyectos (PBV) al amparo de la Sección 8. En virtud del programa, HUD proporciona fondos a una agencia de vivienda popular (PHA, por sus siglas en inglés) para subsidiar el alquiler a favor de las familias que satisfacen los requisitos. La normatividad principal que rige este programa es la de la Parte 983 del 24 del Código de Regulaciones Federales.

La adenda de inquilinato consta de dos partes:

Parte A: Información sobre la adenda de inquilinato (a llenar). Ver las instrucciones sección por sección.

Parte B: Adenda de inquilinato (no hay que ingresar información en esta parte).

Cómo llenar la Parte A; Instrucciones sección por sección:

Sección 2. El inquilino

Anote el nombre completo del inquilino.

Sección 3. Unidad bajo contrato

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

Sección 4. Los miembros del hogar

Anote 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

Anote 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. § 983.256(f) del 24 del CFR.

Sección 6. El alquiler inicial para el propietario

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

Sección 7. El alquiler inicial del inquilino

Ingrese el monto mensual inicial del alquiler del inquilino.

Sección 8. El pago de la asistencia para la vivienda

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

Sección 9. Los servicios públicos y los electrodomésticos

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

Parte A de la adenda de inquilinato

(Proporcione toda la información para la Parte A).

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

Esta adenda de inquilinato consta de dos partes:

Parte A: Información sobre la adenda de inquilinato

Parte B: Adenda de inquilinato

2. **Inquilino**

3. **Unidad bajo contrato**

4. **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: \$ _____

7. **El alquiler inicial del inquilino**

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

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

Al comienzo del período de vigencia del contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda (HAP, por sus siglas en inglés), el monto de dicha asistencia que la PHA paga al propietario es de \$ _____ al mes. 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.

9. Los servicios públicos y los electrodomésticos

El propietario proporcionará o pagará los servicios públicos y los electrodomésticos que se indican con una “O” a continuación. El inquilino proporcionará o pagará los servicios públicos y los electrodomésticos que se indican con una “T” a continuación. Salvo lo especificado en contrario a continuación, el propietario pagará por todos los servicios públicos y los electrodomésticos que proporcione.

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

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 (§§ 287, 1001, 1010 y 1012 del 18 del Código de los Estados Unidos o U.S.C., por sus siglas en inglés; y §§ 3729 y 3802 del 31 del U.S.C.).

Firmas:

Propietario

Inquilino

 Escriba a máquina o a mano el nombre del propietario

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

 Firma

 Firma

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

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

 Fecha

 Fecha

Las ediciones anteriores son obsoletas

Formulario HUD 52530.c
 (04/2023)
 Página 3 de 12

Parte B de la adenda de inquilinato

1. El programa de vales en función de proyectos (PBV) al amparo de la 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 PBV de Sección 8 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD).
- b. El propietario ha suscrito un Contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda (o contrato HAP) con el organismo de vivienda popular (PHA) al amparo del programa PBV. 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 cualquier modificación acordada por el propietario y el inquilino. El propietario hace constar que el contrato de arriendo incluye la adenda de inquilinato y que sus condiciones se ciñen a los requisitos de HUD.
- 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 cualquier otra disposición 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 PBV.
- 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 para el propietario, tanto el inicial como el vuelto a determinar, se establece conforme a los requisitos de HUD.
- b. 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 reciben asistencia.

5. El pago de la familia al propietario

- a. El alquiler del inquilino es la parte del alquiler mensual que la familia paga al propietario. La PHA determina el alquiler del inquilino de acuerdo con los requisitos de HUD. Cualquier cambio al monto del alquiler del inquilino cobrará efecto en la fecha indicada en un aviso dirigido por la PHA a la familia y al propietario.
- 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 la asistencia para la vivienda lo determinará la PHA de acuerdo con los requisitos de HUD para un inquilinato, al amparo del programa PBV 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 rescindirá 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. El alquiler para el propietario no incluye los cargos por otros servicios que no sean de vivienda, tales como alimentos, mobiliario o servicios de apoyo proporcionados por él.
- f. El propietario deberá devolver de inmediato al inquilino cualquier pago de alquiler que haya hecho de más.

6. Otros costos y cargos

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

7. El mantenimiento, los servicios públicos y otros servicios

- a. El mantenimiento
 - (1) El propietario debe dar mantenimiento a la unidad y al predio, de conformidad con los estándares de calidad de vivienda (HQS, por sus siglas en inglés).
 - (2) El mantenimiento y las reposiciones (incluyendo una redecoración) deberán realizarse conforme a la práctica habitual para el edificio en cuestión, según lo establecido por el propietario.
- b. Los servicios públicos y los electrodomésticos
 - (1) El propietario deberá proporcionar todos los servicios necesarios para cumplir con los HQS.

(2) El propietario no es responsable 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 rescindirá el inquilinato únicamente con arreglo al contrato de arriendo y a los requisitos de HUD.

b. Las causales. Durante el periodo de vigencia (el periodo inicial o cualquier extensión) del contrato de arriendo, el propietario únicamente rescindirá el inquilinato por:

(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 periodo inicial de vigencia del contrato de arriendo o durante cualquier extensión, otros motivos válidos incluyen:

(a) Molestar a los vecinos;

(b) Destrucción de la propiedad; o

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

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

e. La renovación automática del contrato de arriendo

Aunque el contrato de arriendo se renueva de forma automática (por períodos sucesivos definidos o por una extensión indefinida del período, según lo dispuesto en el contrato), un propietario puede rescindirlo por motivos fundados.

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

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

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

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

(4) Definición: Tal y como se utilizan en esta sección, los términos “amenaza real e inminente”, “persona afiliada”, “bifurcar”, “violencia en citas amorosas”, “violencia intrafamiliar”, “agresión sexual” y “acecho” aparecen definidos en el reglamento 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.

(5) 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.

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

(a) 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 acecho, si satisface los requisitos para su admisión, asistencia, participación u ocupación. § 5.2005(b)(1) del 24 del CFR.

(b) 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 acecho, y el inquilino o una persona afiliada a él es la víctima confirmada o inminente de la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, la agresión sexual o el acecho. § 5.2005(b)(2) del 24 del CFR.

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

(7) Cumplimiento de las órdenes judiciales: Nada en esta adenda limitará la autoridad del arrendador, cuando así se le notifique mediante una orden judicial, para acatarla en lo concerniente a los derechos de acceso o control de una propiedad (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 acecho), 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.

(8) Contravenciones que no se fundan en la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acecho: 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 acecho 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 acecho, 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.

(9) Amenazas reales e inminentes:

(a) Nada en esta sección se interpretará en el sentido de limitar la autoridad del arrendador para desalojar al inquilino si puede demostrar que este presenta una “amenaza real e inminente” para otros inquilinos, o para quienes trabajan o prestan un servicio en la propiedad, si dicho inquilino 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.

(b) Si se demuestra que existe una amenaza real e inminente, deberá recurrirse al desalojo únicamente cuando no pueda tomarse ninguna otra medida para reducir o eliminar la amenaza, como, entre otras, 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.

(10) Transferencia de emergencia: Un inquilino que sea víctima de la violencia intrafamiliar, la violencia en citas amorosas, las agresiones sexuales o el acecho 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, el cual debe estar disponible si se solicita, debe:

(a) Incorporar medidas estrictas 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 acecho en contra del inquilino;

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

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

(d) Para las transferencias en las que al inquilino no se le consideraría como un nuevo solicitante, asegurarse de que una solicitud de transferencia de emergencia reciba, como mínimo, toda prioridad adicional que corresponda y que ya se les 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.

(11) 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:

(a) 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;

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

(c) Encontrar una vivienda alternativa.

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

(13) Mudanza con continuación de la asistencia: El organismo de vivienda popular no puede suspender la asistencia para a una familia o un miembro de la familia que se mude de una unidad que esté contraviniendo el contrato de arriendo, con o sin notificación previa para la agencia de vivienda popular, si:

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

(b) La familia o el miembro de la familia creen, de forma razonable, que fueron amenazados con sufrir un daño inminente a raíz de una mayor violencia, de permanecer en la unidad habitacional. Sin embargo, cualquier miembro de la familia que haya sido víctima de una agresión sexual ocurrida en el predio durante el periodo de 90 días naturales previo a la mudanza o a la solicitud de mudanza de la familia no está obligado a creer que fue amenazado con sufrir un daño inminente a raíz de una mayor violencia si él o ella permaneció en la unidad habitacional. § 983.261 del 24 del CFR.

(15) La confidencialidad:

(a) 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.

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

(c) El arrendador no ingresará información confidencial en ninguna base de datos compartida ni divulgará dicha información a ninguna otra entidad 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.

g. El desalojo mediante una acción judicial. El propietario sólo desalojará al inquilino mediante una acción judicial.

h. 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.

9. 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.

10. 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.

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

11. El derecho de la familia a mudarse

- a. La familia puede rescindir su contrato de arriendo en cualquier momento después del primer año de ocupación. La familia debe dar al propietario aviso por escrito de su intención de desalojar (con una copia para la PHA), de acuerdo con el contrato de arriendo. Si la familia ha decidido rescindir el contrato de esta manera, la PHA debe ofrecerle la oportunidad de solicitar asistencia para el pago del alquiler en función del inquilino, de acuerdo con los requisitos de HUD.
- b. Antes de proporcionar un aviso para rescindir el contrato de arriendo en virtud del inciso (A), la familia debe comunicarse primero con la PHA para solicitar asistencia para el pago del alquiler en función del inquilino si desea mudarse con una continuación de la asistencia. Si la asistencia para el pago del alquiler en función del inquilino no está disponible

inmediatamente después de la rescisión del contrato, la PHA debe darle prioridad a la familia para recibir la próxima oportunidad disponible de continuación de la asistencia para el pago del alquiler en función del inquilino.

12. 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).
- 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.

13. 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.

14. 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.

15. Los cambios al contrato de arriendo y 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 entregar a la PHA una copia de inmediato. El contrato de arriendo, incluyendo cualquier cambio, deberá concordar con los requisitos de la adenda de inquilinato.
- b. El propietario debe notificar a la PHA por adelantado de cualquier cambio propuesto a los requisitos de arrendamiento que rigen la asignación de las responsabilidades del inquilino y del propietario para los servicios públicos. Tales cambios solo se pueden realizar si la PHA los aprueba y de acuerdo con las cláusulas del contrato de arriendo relativos a su enmienda o modificación. La PHA debe volver a determinar un alquiler razonable, de conformidad con los requisitos de HUD, en función de cualquier cambio en la asignación de la responsabilidad de los servicios públicos entre el propietario y el inquilino, y el alquiler razonable vuelto a determinar se utilizará para calcular el alquiler para el propietario a partir de la fecha en que entre en vigor el cambio.

16. Los avisos por escrito

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

17. 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 arrendar 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 inquilinato de Sección 8.

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 Sección 8 en función de proyectos.

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. La Declaración de Responsabilidad Familiar se interpretará y pondrá en efecto de conformidad con los requisitos de HUD.

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.

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