

Contrato de pagos de asistencia para vivienda (Contrato de HAP). Programa de Distribución de Cupones a Inquilinos para Conseguir Vivienda con Asistencia, según las disposiciones de la Sección 8

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU.
Oficina de Vivienda Pública y para Comunidades Indígenas 2577-0169 (Exp. 04/30/2014)

Instrucciones para el uso de un contrato de HAP

Este formulario de contrato de pagos de asistencia para vivienda (Housing Assistance Payments Contract, en adelante contrato de HAP) se usa para prestar asistencia a inquilinos según las disposiciones de la Sección 8 de la Ley de Vivienda de los EE.UU. de 1937 (en adelante Sección 8), de conformidad con el programa de distribución de cupones para conseguir vivienda (programa de distribución de cupones) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development, en adelante HUD). El principal reglamento para este programa es la Sección 982 del Título 24 del Código del Reglamento Federal.

El programa local de distribución de cupones es administrado por una Oficina de Vivienda Pública (Public Housing Agency, en adelante PHA). El contrato de HAP es un acuerdo entre la PHA y el propietario de una unidad ocupada por una familia que recibe asistencia. Dicho contrato tiene tres partes:

Parte A: Información sobre el contrato (formulario para llenar).

Véanse las instrucciones para cada sección.

Parte B: Cuerpo del contrato.

Parte C: Anexo sobre las condiciones del arrendamiento.

Uso de este formulario

El HUD exige el uso de este contrato de HAP. No se permite modificarlo. El contrato deberá redactarse, al pie de la letra, de la forma indicada por el HUD.

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

Términos que prohíban que el propietario cobre un depósito de garantía en exceso del habitual en el mercado privado o de la suma cobrada por el mismo a los inquilinos que no reciben asistencia. Esa prohibición debe agregarse a la Parte A del contrato de HAP.

Términos que definan cuándo se considera que el propietario ha recibido el pago de asistencia para vivienda hecho por la PHA (por ejemplo, en la fecha en la cual la PHA lo pone en el correo o lo recibe el propietario). Esos términos deben agregarse a la Parte A del contrato de HAP.

Para preparar el contrato de HAP, llene toda la información pertinente en la Parte A del mismo. Acto seguido, el propietario y la PHA deben firmar esa parte.

Uso para tipos especiales de vivienda

Además del uso para el programa básico de distribución de cupones según las disposiciones de la Sección 8, este formulario también debe emplearse para los siguientes "tipos especiales de vivienda" que son formas variables del programa de distribución de cupones para atender necesidades especiales (véase la Subsección M, Sección 982 del Título 24 del Código del Reglamento Federal): (1) vivienda con ocupación individual de las habitaciones (single room occupancy, en adelante SRO); (2) vivienda congregada; (3) casa de habitación colectiva; (4) vivienda compartida; y (5) alquiler de una casa prefabricada por una familia que, además de la casa, alquila el lote donde está situada. Cuando se use este formulario para un tipo especial de vivienda, este último deberá especificarse en la Parte A del

contrato de HAP de la manera siguiente: "El presente contrato de HAP se usa para el siguiente tipo especial de vivienda de conformidad con el reglamento del HUD correspondiente al programa de distribución de cupones según las disposiciones de la Sección 8: (incluya el nombre del tipo especial de vivienda)".

Sin embargo, este formulario no puede emplearse para los siguientes tipos especiales de vivienda: (1) alquiler del lote donde se encuentra una casa prefabricada propiedad de una familia que alquila el lote únicamente; (2) vivienda cooperativa; y (3) opción de adquisición de vivienda propia según las disposiciones de la Sección 8(y) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (Sección 1437f(y) del Título 42 del Código de los EE.UU.).

Forma de llenar la Parte A

Instrucciones para cada sección

Sección 2: Inquilino

Escriba el nombre y apellido del inquilino.

Sección 3. Unidad objeto del contrato

Escriba la dirección de la unidad, incluido el número del apartamento, si procede.

Sección 4. Familiares

Escriba el nombre y apellido de todos los familiares autorizados por la PHA. Explique si alguno de ellos es un asistente que reside en la propiedad, que es una persona autorizada por la PHA para residir en la unidad con el fin de proporcionar servicios de apoyo a un familiar con alguna discapacidad.

Sección 5. Período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento

Escriba la fecha de iniciación y la fecha de terminación del período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento.

El período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento debe ser por un mínimo de un año. Sin embargo, la PHA puede autorizar un menor período de vigencia inicial si determina que:

- Ese menor período de vigencia mejoraría las oportunidades de vivienda para el inquilino y
- Es la práctica predominante en el mercado local.

Sección 6. Alquiler inicial pagado al propietario

Escriba el monto del alquiler mensual pagado al propietario durante el período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento. La PHA debe determinar que el alquiler pagado al propietario sea razonable en comparación con el alquiler pagado por otras unidades comparables para las cuales no se recibe asistencia. Durante el período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento, el propietario no puede aumentar el alquiler.

Sección 7. Pago de asistencia para vivienda

Escriba el monto inicial del pago mensual de asistencia para vivienda.

Sección 8. Servicios públicos y electrodomésticos

El contrato de arrendamiento y el contrato de HAP deben explicar qué servicios públicos y electrodomésticos proporcionará el propietario y cuáles deberá suministrar el inquilino. Llene la Sección 8 para mostrar quién tiene la responsabilidad de proporcionar o pagar los servicios públicos y electrodomésticos.

**Contrato de pagos de asistencia para vivienda
(Contrato de HAP). Programa de Distribución de
Cupones a Inquilinos para Conseguir Vivienda con
Asistencia, según las disposiciones de la Sección 8**

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

Parte A del contrato de HAP: Información sobre el contrato

(Para preparar el contrato llene toda la información pertinente en la Parte A.)

1. Contenido del contrato

Este contrato de HAP tiene tres partes:

Parte A: Información sobre el contrato

Parte B: Cuerpo del contrato

Parte C: Anexo sobre las condiciones del arrendamiento

2. Inquilino

3. Unidad objeto del contrato

4. Familia

Las siguientes personas pueden residir en la unidad. No se pueden agregar otras personas a la familia sin previa autorización por escrito del propietario y de la PHA.

5. Período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento

El período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento comienza el (día/mes/año): _____

El período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento termina el (día/mes/año): _____

6. Alquiler inicial pagado al propietario

El alquiler inicial pagado al propietario es de \$ _____

Durante el período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento, el propietario no puede aumentar el alquiler.

7. Pago inicial de asistencia para vivienda

El período de vigencia del contrato de HAP comienza el primer día del período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento. Al comienzo del período de vigencia del contrato de HAP, el monto del pago de la asistencia para vivienda hecho por la PHA al propietario es de \$ _____ mensuales.

El monto del pago mensual de asistencia para vivienda hecho por la PHA al propietario está sujeto a cambio durante el período de vigencia del contrato de HAP, de conformidad con los requisitos del HUD.

Formatted: Bullets and Numbering

SAMPLE

8. Servicios públicos y electrodomésticos

El propietario proporcionará o pagará los servicios públicos y electrodomésticos indicados a continuación con una "P". El inquilino proporcionará o pagará los servicios públicos y electrodomésticos indicados a continuación con una "I". A menos que se indique lo contrario a continuación, el propietario pagará todos los servicios públicos y electrodomésticos que proporcione.

Servicio/artículo	Indique el tipo de combustible * Combustible de calefacción	Proporcionado por	Pagado por
Calefacción	<input type="checkbox"/> Gas natural <input type="checkbox"/> Gas/cilindro <input type="checkbox"/> CC* o elect. <input type="checkbox"/> Carbón/otro		
Preparación de alimentos	<input type="checkbox"/> Gas natural <input type="checkbox"/> Gas/cilindro <input type="checkbox"/> CC* o elect. <input type="checkbox"/> Carbón/otro		
Agua caliente	<input type="checkbox"/> Gas natural <input type="checkbox"/> Gas/cilindro <input type="checkbox"/> CC* o elect. <input type="checkbox"/> Carbón/otro		
Otros servicios eléctricos			
Agua			
Alcantarillado			
Recogida de basura			
Aire acondicionado			
Refrigerador			
Estufa/Microondas			
Otros (indique)			

* Combustible de calefacción

**Firmas:
Oficina de Vivienda Pública**

Propietario

Escriba en letra de molde o a máquina el nombre de la PHA

Escriba en letra de molde o a máquina el nombre del propietario

Firma

Firma

Escriba en letra de molde o a máquina el nombre y título del signatario

Escriba en letra de molde o a máquina el nombre y título del signatario

Fecha (día/mes/año)

Fecha (día/mes/año)

Envíe los pagos a:

Nombre

Dirección (calle, ciudad, Estado, código postal)

**Contrato de pagos de asistencia para vivienda
(Contrato de HAP). Programa de Distribución de
Cupones a Inquilinos para Conseguir Vivienda con
Asistencia, según las disposiciones de la Sección 8**

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

Parte B del contrato de HAP: Cuerpo del contrato

SAMPLE

1. Finalidad

- a. Este es un contrato de HAP entre la PHA y el propietario. Se suscribe para prestar asistencia a la familia con arreglo al programa de distribución de cupones conforme a las disposiciones de la Sección 8 (véase el reglamento del programa del HUD en la Sección 982 del Título 24 del Código del Reglamento Federal).
- b. El contrato de HAP se aplica solamente a la familia y a la unidad objeto del contrato que se especifica en la Parte A del mismo.
- c. Durante el período de vigencia del contrato de HAP, la PHA hará pagos de asistencia para vivienda al propietario de conformidad con dicho contrato.
- d. La familia residirá en la unidad objeto del contrato con asistencia proporcionada por el programa de distribución de cupones según las disposiciones de la Sección 8. Los pagos de asistencia para vivienda hechos por la PHA ayudan al inquilino a tomar en arrendamiento la unidad objeto del contrato para ocupación por la familia.

2. Contrato de arrendamiento de la unidad

- a. El propietario ha alquilado la unidad objeto del contrato al inquilino para ocupación por la familia con asistencia proporcionada por el programa de distribución de cupones de conformidad con las disposiciones de la Sección 8.
- b. La PHA ha autorizado el alquiler de la unidad según los requisitos del programa de distribución de cupones de conformidad con las disposiciones de la Sección 8.
- c. El contrato de arrendamiento de la unidad debe incluir, al pie de la letra, todas las disposiciones del anexo sobre las condiciones del arrendamiento exigidas por el HUD (Parte C del contrato de HAP).
- d. El propietario certifica que:
 - (1) El propietario y el inquilino han suscrito un contrato de arrendamiento de la unidad que incluye todas las disposiciones del anexo sobre las condiciones del arrendamiento.
 - (2) El contrato de arrendamiento se presenta en el formulario normal empleado en el sitio correspondiente por el propietario y de uso general para otros inquilinos del local que no reciben asistencia.
 - (3) El contrato de arrendamiento se ciñe a la ley estatal y local.
- e. El propietario se encarga de examinar el comportamiento o la idoneidad de la familia para fines del arrendamiento. La PHA no tiene la responsabilidad de hacer ese examen. Tampoco tiene ninguna responsabilidad civil ni de otra clase ante el propietario u otras personas por el comportamiento o la conducta de la familia durante el período de arrendamiento.

3. Mantenimiento, servicios públicos y otros servicios

- a. El propietario debe mantener la unidad y el local objeto del contrato de conformidad con las normas de calidad en la vivienda (housing quality standards, en adelante HQS).
- b. El propietario debe proporcionar todos los servicios públicos necesarios para cumplir con las HQS.
- c. Si el propietario no mantiene la unidad objeto del contrato de conformidad con las HQS, o deja de proporcionar todos los servicios públicos necesarios para cumplir con ellas, la PHA puede imponer cualquier medida correctiva que esté a su alcance. En caso de esa violación, las medidas correctivas de la PHA comprenden recuperación de los pagos excesivos, suspensión de los pagos de asistencia para vivienda, rebaja u otra reducción de los pagos de asistencia para vivienda, suspensión de los pagos de asistencia para vivienda, y rescisión del contrato de HAP. La PHA no puede tomar esas medidas correctivas contra el propietario por una violación de las HQS cuya responsabilidad se atribuya a la familia y que no sea causada por el propietario.
- d. La PHA no hará ningún pago de asistencia para vivienda si la unidad objeto del contrato no se ciñe a las HQS, a menos que el propietario corrija el defecto dentro del período especificado por la PHA y esta última verifique la corrección. Si un defecto representa una amenaza potencialmente mortal, el propietario debe corregirlo a más tardar en 24 horas. En el caso de otros defectos, el propietario debe corregirlos dentro del período especificado por la PHA.
- e. La PHA puede inspeccionar la unidad y el local objeto del contrato

en el momento en que lo estime necesario para asegurarse de que dicha unidad se ciña a las HQS.

- f. La PHA debe avisar al propietario sobre cualquier defecto que impida cumplir con las HQS, señalado en la inspección.
- g. El propietario debe proporcionar todos los servicios de la vivienda estipulados en el contrato de arrendamiento.

4. Período de vigencia del contrato de HAP

- a. **Relación con el período de vigencia del contrato de arrendamiento.** El período de vigencia del contrato de HAP comienza el primer día y termina el último día del período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento (incluido el período de vigencia inicial de este último y cualquier próroga).
- b. **Cuándo caduca el contrato de HAP.**
 - (1) El contrato de HAP caduca automáticamente cuando el propietario o el inquilino rescindan el contrato de arrendamiento.
 - (2) La PHA puede dar por terminada la asistencia prestada por el programa a la familia por cualquier razón autorizada, de conformidad con los requisitos del HUD. Si la PHA da por terminada la asistencia prestada por el programa a la familia, el contrato de HAP caduca automáticamente.
 - (3) Si la familia se muda de la unidad objeto del contrato, el contrato de HAP caduca automáticamente.
 - (4) El contrato de HAP caduca automáticamente después de haber transcurrido 180 días consecutivos del último pago de asistencia para vivienda hecho al propietario.
 - (5) La PHA puede dar por terminado el contrato de HAP si determina que, conforme a los requisitos del HUD, no se dispone de suficientes fondos para seguir asistiendo a las familias en el programa.
 - (6) La PHA puede rescindir el contrato de HAP si determina que la unidad objeto del contrato no proporciona suficiente espacio, de conformidad con las HQS, por causa de un aumento del tamaño de la familia o de un cambio en su composición.
 - (7) Si la familia se separa, la PHA puede dar por terminado el contrato de HAP, o continuar los pagos de asistencia para vivienda en nombre de los familiares que permanezcan en la unidad objeto del contrato.
 - (8) La PHA puede rescindir el contrato de HAP si determina que la unidad no se ciñe a todos los requisitos de las HQS o que el propietario ha violado de algún modo el contrato de HAP.

5. Suministro y pago de servicios públicos y electrodomésticos

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

6. Alquiler pagado al propietario: Alquiler razonable

- a. Durante el período de vigencia del contrato de HAP, el monto del alquiler pagado al propietario no puede exceder, en ningún momento, al del alquiler razonable de la unidad objeto del contrato según la determinación o redeterminación más reciente de la PHA, de conformidad con los requisitos del HUD.
- b. La PHA debe determinar si el alquiler pagado al propietario es razonable en comparación con el alquiler pagado por unidades comparables para los cuales no se recibe asistencia. Para hacer esa determinación, la PHA debe considerar:
 - (1) El lugar, la calidad, el tamaño, el tipo de unidad y la antigüedad de la unidad objeto del contrato; y
 - (2) Cualesquiera comodidades, servicios de la vivienda, mantenimiento y servicios públicos proporcionados y pagados por el propietario.

- c. La PHA debe redeterminar cuál es el alquiler razonable cuando se exija de conformidad con los requisitos del HUD. Puede redeterminar el alquiler razonable en cualquier momento.
- d. Durante el período de vigencia del contrato de HAP, el monto del alquiler pagado al propietario no puede exceder al del alquiler cobrado por el propietario por unidades comparables en los locales pertinentes. El propietario debe dar a la PHA cualquier información que esta última le solicite sobre los alquileres cobrados por otras unidades en ese mismo local o en otra parte.

7. Pago de la PHA al propietario

a. Cuándo se paga

- (1) Durante el período de vigencia del contrato de HAP, la PHA debe hacer los pagos mensuales de asistencia para vivienda al propietario en nombre de la familia al comienzo de cada mes.
- (2) La PHA debe hacer los pagos de asistencia para vivienda al propietario sin demora en la fecha de vencimiento.
- (3) Si los pagos de asistencia para vivienda no se hacen a tiempo en la fecha de vencimiento después de los dos primeros meses civiles del período de vigencia del contrato de HAP, la PHA pagará cualquier multa al propietario de conformidad con las prácticas de aceptación general y la ley, aplicadas en el mercado inmobiliario local, que gobiernan las multas por pagos morosos por parte de un inquilino. Sin embargo, no se obligará a la PHA a liquidar las multas por pagos morosos si el HUD determina que dicho incumplimiento de la PHA con el pago se debe a factores que escapan a su control. Además, no se obligará a la PHA a liquidar multas por pagos morosos si los pagos de asistencia para vivienda que hace se demoran o deniegan como medida correctiva por la violación del contrato de HAP por el propietario (incluidas cualesquiera de las siguientes medidas correctivas de la PHA: recuperación de pagos excesivos, suspensión de los pagos de asistencia para vivienda, rebaja o reducción de los pagos de asistencia para vivienda, suspensión de los pagos de asistencia para vivienda y terminación del contrato).
- (4) Los pagos de asistencia para vivienda se harán solamente al propietario mientras la familia resida en la unidad objeto del contrato durante el período de vigencia del contrato de HAP. La PHA no hará ningún pago de asistencia para vivienda al propietario por ningún mes ulterior al mes en el cual la familia se muda de la unidad.

b. Cumplimiento del contrato de HAP por parte del propietario. A menos que el propietario haya cumplido con las disposiciones del contrato de HAP, no tiene derecho a recibir pagos de asistencia para vivienda con arreglo al contrato de HAP.

c. Monto del pago por la PHA al propietario

- (1) El monto del pago mensual de asistencia para vivienda hecho por la PHA al propietario será determinado por esta última de acuerdo con los requisitos establecidos por el HUD para un arrendamiento dentro del programa de distribución de cupones.
- (2) El monto del pago de asistencia para vivienda hecho por la PHA está sujeto a cambio durante el período de vigencia del contrato de HAP de conformidad con los requisitos del HUD. La PHA debe avisar a la familia y al propietario sobre cualquier cambio en el monto del pago de asistencia para vivienda.
- (3) El pago de asistencia para vivienda correspondiente al primer mes del período de vigencia del contrato de HAP se calculará proporcionalmente según la parte del mes a la cual corresponda.

d. Aplicación del pago. El pago mensual de asistencia para vivienda se acreditará al alquiler mensual pagado al propietario por la unidad objeto del contrato.

e. Límite de la responsabilidad de la PHA.

- (1) La PHA tiene la responsabilidad de hacer pagos de asistencia para vivienda únicamente al propietario de conformidad con el contrato de HAP y con los requisitos del HUD para un arrendamiento dentro del programa de distribución de cupones.
- (2) La PHA no pagará al propietario ninguna parte del alquiler que exceda el pago de asistencia para vivienda. Tampoco pagará ninguna otra suma por reclamaciones hechas por el propietario contra la familia.

f. Pago excesivo al propietario. Si la PHA determina que el propietario no tiene derecho a recibir la totalidad o una parte del pago de

asistencia para vivienda, puede, además de tomar otras medidas correctivas, deducir el monto del pago excesivo de cualquier suma adeudada al propietario (incluida la suma adeudada en virtud de cualquier otro contrato de asistencia según las disposiciones de la Sección 8).

8. Certificación del propietario

Durante el período de este contrato, el propietario certifica que:

- a. El propietario mantiene la unidad y el local objeto del contrato de conformidad con las HQS.
- b. La unidad objeto del contrato está arrendada al inquilino. El contrato de arrendamiento incluye el anexo sobre las condiciones del arrendamiento (Parte C del contrato de HAP), y se ciñe a los requisitos del contrato de HAP y del programa pertinente. El propietario ha entregado el contrato de arrendamiento a la PHA, incluida cualquier enmienda del mismo.
- c. El alquiler pagado al propietario no excede el alquiler cobrado por el propietario por el alquiler de unidades comparables en el local para los cuales no se recibe asistencia.
- d. Con excepción del alquiler pagado al propietario, este último no ha recibido ni recibirá ningún pago ni otra consideración (de la familia, la PHA, el HUD ni cualquier otra fuente pública o privada) por alquiler de la unidad objeto del contrato durante el período de vigencia del contrato de HAP.
- e. La familia no es dueña de la unidad objeto del contrato ni tiene ningún interés en el mismo.
- f. Al leer y entender del propietario, los familiares residen en la unidad objeto del contrato, y éste es su única residencia.
- g. El propietario (que incluye la parte poderdante u otra parte interesada) no es el padre, la madre, el hijo, el abuelo, el nieto ni el hermano de ningún familiar, a menos que la PHA haya determinado (e informado al respecto al propietario y a la familia) que la autorización del alquiler de la unidad, a pesar de existir ese parentesco, proporcionaría alojamiento razonable para un familiar con discapacidad.

9. Prohibición de discriminación. De conformidad con las leyes, los Decretos Ejecutivos y reglamentos sobre igualdad de oportunidades:

- a. El propietario no debe discriminar a ninguna persona por causa de su raza, color, credo, sexo, origen nacional, edad, situación familiar o discapacidad en lo referente al contrato de HAP.
- b. El propietario debe cooperar con la PHA y el HUD en la realización de exámenes del cumplimiento con las disposiciones sobre igualdad de oportunidades y las investigaciones de las quejas presentadas con respecto al contrato de HAP.

10. Violación del contrato de HAP por parte del propietario

- a. Cualquiera de los siguientes actos del propietario (que incluye la parte poderdante u otra parte interesada) representa una violación del contrato de HAP por parte del propietario:
 - (1) Si el propietario ha incumplido cualquier obligación con arreglo al contrato de HAP, incluso su obligación de mantener la unidad de conformidad con las HQS.
 - (2) Si el propietario ha incumplido cualquier obligación de conformidad con otro contrato de pagos de asistencia para vivienda según las disposiciones de la Sección 8.
 - (3) Si el propietario ha cometido algún acto de fraude, soborno u otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa federal de asistencia para vivienda.
 - (4) Para los proyectos con hipotecas aseguradas o préstamos concedidos por el HUD, si el propietario ha dejado de cumplir el reglamento del programa pertinente de seguro de hipoteca o de préstamo, las condiciones de la hipoteca o el pagaré de la hipoteca o el acuerdo normativo; o si el propietario ha cometido algún acto de fraude, soborno u otro acto corrupto o delictivo en relación con la hipoteca o el préstamo.
 - (5) Si el propietario ha participado en alguna actividad delictiva relacionada con el uso de drogas o en alguna actividad delictiva violenta.
- b. Si la PHA determina que ha ocurrido una violación, la PHA puede ejercer cualquiera de sus derechos y tomar medidas correctivas de conformidad con el contrato de HAP, o ejercer cualesquiera otros

derechos y tomar otras medidas correctivas de que disponga en caso de esa violación. La PHA informará al propietario de esa determinación y preparará una breve declaración de las razones por las cuales la tomó. El aviso de la PHA al propietario puede exigir que este último tome una medida correctiva, verificada o determinada por la PHA, en un plazo establecido en el aviso.

- c. Los derechos ejercidos y las medidas aplicadas por la PHA en casos de violación del contrato de HAP por el propietario comprenden recuperación de pagos excesivos, suspensión de los pagos de asistencia para vivienda, rebaja u otra reducción de los pagos de asistencia para vivienda, suspensión de los pagos de asistencia para vivienda, y terminación del contrato de HAP.
- d. La PHA puede buscar y conseguir compensación por orden o acción judicial, incluso cumplimiento específico del contrato, otro tipo de desagravio por mandato judicial o una orden de pago por daños y perjuicios.
- e. Aun si la familia sigue viviendo en la unidad objeto del contrato, la PHA puede ejercer todos sus derechos y tomar medidas correctivas en caso de violación del contrato de HAP por el propietario.
- f. El hecho de que la PHA ejerza o se abstenga de ejercer un derecho o tome o se abstenga de tomar una medida correctiva por causa de la violación del contrato de HAP por el propietario no significa su renuncia al ejercicio de cualquier otro derecho o a la adopción de cualquier otra medida correctiva en otro momento.

11. Acceso de la PHA y del HUD a los locales y archivos del propietario

- a. El propietario debe proporcionar cualquier información que sea pertinente para el contrato de HAP exigida por la PHA o el HUD en condiciones razonables.
- b. La PHA, el HUD y el Contralor General de los Estados Unidos tendrán pleno y libre acceso a la unidad y al local objeto del contrato, y a todas las cuentas y otros archivos del propietario que sean pertinentes para el contrato de HAP, incluido el derecho de examinar o fiscalizar los archivos y de hacer copias.
- c. El propietario debe conceder ese acceso a archivos sistematizados en computador o a otros archivos electrónicos, y computadores, equipo o instalaciones que contengan esos archivos, y proporcionar cualquier información o asistencia necesaria para acceder a los mismos.

12. Exclusión de los derechos de terceros

- a. La familia no participa en la Parte B del contrato de HAP ni es beneficiaria de la misma en calidad de tercero. No puede hacer cumplir ninguna disposición de la Parte B, ejercer ningún derecho ni tomar ninguna medida correctiva contra el propietario ni la PHA de conformidad con las disposiciones de la Parte B.
- b. El inquilino o la PHA pueden hacer cumplir las disposiciones del anexo sobre las condiciones del arrendamiento (Parte C del contrato de HAP) en contra del propietario, y ejercer cualquier derecho o tomar cualquier medida correctiva contra el propietario de conformidad con dichas disposiciones.
- c. La PHA no asume responsabilidad por ningún perjuicio, ni asume ninguna obligación, ante una persona perjudicada como resultado de la acción u omisión del propietario en relación con la administración de la unidad o del local objeto del contrato o de la ejecución del contrato de HAP, o como resultado de cualquier otra acción u omisión por parte del propietario.
- d. El propietario no es agente de la PHA, y el contrato de HAP no crea ni afecta ninguna relación entre la PHA y cualquier prestamista y el propietario o cualesquiera proveedores, empleados, contratistas o subcontratistas empleados por el propietario en relación con la administración de la unidad o el local objeto del contrato o la ejecución del contrato de HAP.

13. Conflicto de interés

- a. "Persona amparada" significa una persona o entidad perteneciente a las siguientes clases:
 - (1) Cualquier miembro o funcionario actual o antiguo de la PHA (excepto un director de la PHA participante en el programa).
 - (2) Cualquier empleado de la PHA, o cualquier contratista, subcontratista o agente de la PHA, que formule política o influya en las decisiones con respecto al programa.
 - (3) Cualquier funcionario público, miembro de un órgano directivo o legislador estatal o local, que ejerza funciones o responsabilidades con respecto al programa.

(4) Cualquier miembro del Congreso de los Estados Unidos.

- b. Ninguna persona amparada podrá tener interés directo ni indirecto en el contrato de HAP o en ningún beneficio o pago con arreglo al mismo (incluido el interés de un familiar inmediato de esa persona amparada) mientras esté amparada o durante el año siguiente a ese período.
- c. "Familiar inmediato" significa el cónyuge, el padre o la madre (incluido el padrastro o la madrastra), el hijo (incluido el hijastro), el abuelo, el nieto o el hermano (incluido el hermanastro) de cualquier persona amparada.
- d. El propietario certifica que ninguna persona o entidad tiene ni tendrá un interés prohibido en la fecha de ejecución del contrato de HAP, ni en ningún momento del período de vigencia del mismo, y asume la responsabilidad de asegurarlo.
- e. Si existe un interés prohibido, el propietario revelará sin demora y con pormenores tal interés a la PHA y al HUD.
- f. Si existe una buena causa, la representación del HUD puede suspender la prohibición del conflicto de interés con arreglo a esta sección.
- g. No se permitirá que ningún miembro del Congreso de los Estados Unidos ni delegado ante el mismo, ni ningún director residente participe del contrato de HAP ni de ninguno de los beneficios emanados del mismo.

14. Asignación del contrato de HAP

- a. El propietario no puede asignar el contrato de HAP a un nuevo propietario sin previo consentimiento de la PHA por escrito.
- b. Si el propietario solicita el consentimiento de la PHA para asignar el contrato de HAP a un nuevo propietario, este último suministrará toda la información exigida por la PHA que sea pertinente para la asignación propuesta.
- c. El contrato de HAP no puede asignarse a un nuevo propietario que haya sido privado del derecho de participación, suspendido o sujeto a una denegación limitada de participación de conformidad con el reglamento del HUD (véase la Sección 24 del Título 24 del Código del Reglamento Federal).
- d. El contrato de HAP no puede asignarse a un nuevo propietario si el HUD ha prohibido esa asignación por las siguientes razones:
 - (1) El gobierno federal ha instituido una acción administrativa o judicial contra el propietario o contra el nuevo propietario propuesto por violación de la Ley de Vivienda Justa o de otros requisitos sobre igualdad de oportunidades impuestos por el gobierno federal y esa acción está pendiente; o
 - (2) Un tribunal o entidad administrativa ha determinado que el propietario o el nuevo propietario propuesto han violado la Ley de Vivienda Justa u otros requisitos sobre igualdad de oportunidades impuestos por el gobierno federal.
- e. El contrato de HAP no puede asignarse a un nuevo propietario si este último (incluido el miembro poderdante u otra parte interesada) es el padre o la madre, el hijo, el abuelo, el nieto o el hermano de cualquier familiar, a menos que la PHA haya determinado (e informado al respecto a la familia) que la autorización de la asignación, a pesar de existir ese parentesco, proporcionaría un alojamiento razonable para un familiar con discapacidad.
- f. La PHA puede denegar la autorización para asignar el contrato de HAP si el propietario o el nuevo propietario propuesto (incluido el miembro poderdante u otra parte interesada):
 - (1) Ha violado las obligaciones establecidas con arreglo a un contrato de pagos de asistencia para vivienda según las disposiciones de la Sección 8.
 - (2) Ha cometido algún acto de fraude, soborno u otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa de vivienda federal.
 - (3) Ha participado en cualquier actividad delictiva relacionada con el uso de drogas o en cualquier actividad delictiva violenta.
 - (4) Tiene antecedentes o hábito de incumplimiento con las HQS para las unidades alquiladas de conformidad con los programas de distribución de cupones a inquilinos según las disposiciones de la Sección 8, o de incumplimiento con las normas de vivienda aplicables a las unidades alquiladas con asistencia de los proyectos realizados según las disposiciones de la Sección 8 o a las unidades alquiladas con arreglo a

- cualquier otro programa de vivienda federal.
- (5) Tiene antecedentes o hábito de no suspender el arrendamiento a inquilinos ayudados por un programa de vivienda con asistencia federal por causa de una actividad del inquilino, cualquier familiar, un invitado u otra persona que esté bajo el control de algún familiar que:
 - (a) Amenace el derecho al disfrute pacífico del local por otros residentes.
 - (b) Amenace la salud o la seguridad de otros residentes, empleados de la PHA, o empleados del propietario u otras personas participantes en la administración de la vivienda.
 - (c) Amenace la salud o la seguridad de los residentes en las proximidades del local, o su derecho al disfrute pacífico del mismo; o
 - (d) Participe en una actividad delictiva relacionada con drogas o una actividad delictiva violenta.
 - (6) Tiene antecedentes o hábito de alquilar unidades habitacionales que no se ciñen a los códigos de vivienda estatales o locales; o
 - (7) No ha pagado el impuesto predial, ni cualquier multa o gravamen estatal o local.
- g. El nuevo propietario debe reconocer la obligación que le impone el contrato de HAP y el deber de cumplirlo. El acuerdo debe presentarse por escrito, de una forma aceptable para la PHA. El nuevo propietario debe dar a la PHA una copia del acuerdo ejecutado.
15. **Avisos por escrito.** Cualquier aviso de la PHA o del propietario en relación con este contrato debe presentarse por escrito.
16. **Texto completo del acuerdo: Interpretación**
- a. El contrato de HAP contiene la totalidad del acuerdo entre el propietario y la PHA.
 - b. El contrato de HAP se interpretará y ejecutará de conformidad con los requisitos del HUD, incluido el reglamento del programa del HUD en la Sección 982 del Título 24 del Código del Reglamento Federal.

SAMPLE

**Contrato de pagos de asistencia para vivienda
(Contrato de HAP). Programa de Distribución de
Cupones a Inquilinos para Conseguir Vivienda con
Asistencia, según las disposiciones de la Sección 8**

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

Parte C del contrato de HAP: Anexo sobre las condiciones del arrendamiento

1. Programa de distribución de cupones según la Sección 8

- a. El propietario alquila la unidad objeto del contrato al inquilino para ocupación por la familia de este último con asistencia para el arrendamiento con arreglo al programa de distribución de cupones a inquilinos para conseguir vivienda según las disposiciones de la Sección 8 (programa de distribución de cupones) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD).
- b. El propietario ha suscrito un contrato de pagos de asistencia para vivienda (contrato de HAP) con la PHA con arreglo al programa de distribución de cupones. Según los términos del contrato de HAP, la PHA hará pagos de asistencia para vivienda al propietario para ayudar al inquilino a alquilar la unidad del propietario.

2. Contrato de arrendamiento

- a. El propietario ha dado a la PHA una copia del contrato de arrendamiento, incluida cualquier enmienda acordada por el propietario y el inquilino. El propietario certifica que los términos del contrato de arrendamiento se ciñen a todas las disposiciones del contrato de HAP y que el contrato de arrendamiento incluye el anexo sobre las condiciones de este último.
- b. El inquilino tendrá el derecho de hacer cumplir las disposiciones del anexo sobre las condiciones del arrendamiento en contra del propietario. Si hay algún conflicto entre el anexo sobre las condiciones del arrendamiento y cualesquiera otras disposiciones del contrato de arrendamiento, predominará el texto de dicho anexo.

3. Uso de la unidad objeto del contrato

- a. Durante el período de vigencia del contrato de arrendamiento, la familia residirá en la unidad objeto del contrato con asistencia del programa de distribución de cupones.
- b. La PHA debe autorizar la composición de la familia. Esta última debe informar sin demora a la PHA sobre el nacimiento, la adopción o la custodia de un niño concedida por un tribunal. No se pueden agregar otras personas a la familia sin previa autorización por escrito del propietario y de la PHA.
- c. La unidad objeto del contrato solo pueden emplearla para residencia los familiares autorizados por la PHA. La unidad debe ser el único lugar de residencia de la familia. Los familiares pueden participar en actividades legales con fines de lucro incidentales al uso primario de la unidad para residencia de los familiares.
- d. El inquilino no puede subalquilar ni ceder la unidad.
- e. El inquilino no puede asignar el contrato de arrendamiento ni traspasar la unidad.

4. Alquiler pagado al propietario

- a. El monto del alquiler inicial pagado al propietario no puede exceder al del autorizado por la PHA de conformidad con los requisitos del HUD.
- b. Los cambios en el alquiler pagado al propietario se determinarán de conformidad con las disposiciones del contrato de arrendamiento. Sin embargo, el propietario no puede aumentar el alquiler durante el período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento.
- c. Durante el período de vigencia del contrato de arrendamiento (incluido el período de vigencia inicial del mismo y cualquier plazo de prórroga), el monto del alquiler pagado al propietario en ningún momento podrá exceder de lo siguiente:
 - (1) El alquiler razonable de la unidad determinado o redeterminado en fecha más reciente por la PHA, de conformidad con los requisitos del HUD, o
 - (2) El alquiler cobrado por el propietario por unidades comparables en el local respectivo para el cual no se recibe asistencia.

5. Pago por la familia al propietario

- a. La familia tiene la responsabilidad de pagar al propietario cualquier parte del alquiler adeudado al mismo que no esté cubierta por el pago de asistencia para vivienda de la PHA.
- b. Cada mes, la PHA hará un pago de asistencia para vivienda al propietario en nombre de la familia de conformidad con el contrato de HAP. El monto del pago mensual de asistencia para vivienda será determinado por la PHA de conformidad con los requisitos del HUD para un arrendamiento con arreglo al programa de distribución de cupones según las disposiciones de la Sección 8.
- c. El pago mensual de asistencia para vivienda se acreditará al alquiler mensual pagado al propietario por la unidad objeto del contrato.
- d. El inquilino no tiene la responsabilidad de pagar la parte del alquiler

adeudado al propietario cubierta por el pago de asistencia para vivienda de la PHA según el contrato de HAP entre el propietario y la PHA. La omisión del pago de asistencia para vivienda por la PHA al propietario no es una violación del contrato de arrendamiento. El propietario no puede dar por terminado el arrendamiento por omisión del pago de asistencia para vivienda por parte de la PHA.

- e. El propietario no puede cambiar ni aceptar, de la familia o de ninguna otra fuente, ningún pago por el alquiler de la unidad además del alquiler pagado al propietario. El alquiler pagado al propietario incluye todos los servicios de la vivienda, mantenimiento, servicios públicos y electrodomésticos que proporcionará y pagará el propietario de conformidad con el contrato de arrendamiento.
- f. El propietario debe devolver de inmediato cualquier pago excesivo de alquiler al inquilino.

6. Otros costos y tarifas

- a. El alquiler pagado al propietario no incluye el costo de ninguna comida ni de servicios de apoyo ni muebles, que el propietario pueda proporcionar.
- b. El propietario no podrá exigir que el inquilino o los familiares paguen el costo de cualesquiera comidas, servicios de apoyo o muebles que él pueda proporcionar. La omisión del pago de cualquiera de esos costos no es razón para terminar el arrendamiento.
- c. El propietario no puede cobrar sumas extra por los artículos habitualmente incluidos en el alquiler pagado al propietario en la localidad, o proporcionados sin costo adicional a inquilinos no subvencionados del local.

7. Mantenimiento, servicios públicos y otros servicios

a. Mantenimiento

- (1) El propietario debe mantener la unidad y el local de conformidad con las HQS.
- (2) El mantenimiento y reemplazo (incluida la reddecoración) deben realizarse de conformidad con la práctica normal para el edificio de interés, según lo determinado por el propietario.

b. Servicios públicos y electrodomésticos

- (1) El propietario debe proporcionar todos los servicios públicos necesarios para cumplir con las HQS.
- (2) El propietario no es responsable de la violación de las HQS por el inquilino si éste deja de hacer lo siguiente:
 - (a) Pagar cualquier servicio público cuyo costo deba sufragar el inquilino.
 - (b) Proporcionar y mantener cualesquiera electrodomésticos que deba proporcionar el inquilino.

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

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

8. Terminación del arrendamiento por el propietario

- a. **Requisitos.** El propietario puede dar por terminado el arrendamiento solamente de conformidad con el contrato de arrendamiento y los requisitos del HUD.
- b. **Razones.** Durante el período de vigencia del contrato de arrendamiento (el período de vigencia inicial de dicho contrato o cualquier plazo de prórroga), el propietario puede dar por terminado el arrendamiento solamente por alguna de las razones enunciadas a continuación.
 - (1) Violación grave o repetida del contrato de arrendamiento.
 - (2) Violación de la ley federal, estatal o local que impone obligaciones sobre el inquilino en relación con la ocupación o el uso de la unidad y del local.
 - (3) Actividad delictiva o abuso del alcohol (según las disposiciones del párrafo c).
 - (4) Otra buena causa (según las disposiciones del párrafo d).
- c. **Actividad delictiva o abuso de alcohol.**
 - (1) El propietario puede dar por terminado el arrendamiento durante el período de vigencia del contrato de arrendamiento si un familiar, un huésped o alguna otra persona que esté bajo control del residente comete cualquiera de los siguientes tipos de actividad delictiva:
 - (a) Cualquier actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad de otros residentes o su derecho al disfrute pacífico del local (incluido el personal de administración

- inmobiliaria residente en el local).
- (b) Cualquier actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad de otros residentes o su derecho al disfrute pacífico de su lugar de residencia, cometida por personas residentes en las proximidades del local.
 - (c) Cualquier actividad delictiva violenta en el local o en sus cercanías.
 - (d) Cualquier actividad delictiva relacionada con las drogas en el local o en sus cercanías.
- (2) El propietario puede dar por terminado el arrendamiento durante el período de vigencia del contrato del mismo si un familiar se encuentra en cualquiera de las situaciones siguientes:
- (a) Se ha escapado para evitar enjuiciamiento, custodia o confinamiento después de una condena por un delito o por intento de comisión de un delito, que sea una ofensa grave según las leyes del lugar del cual se escapa la persona o que, en el caso del Estado de New Jersey, sea un delito menor grave.
 - (b) Ha incumplido alguna de las condiciones del régimen probatorio o de libertad condicional según la ley federal o estatal.
- (3) El propietario puede dar por terminado el arrendamiento por cualquier actividad delictiva por parte de un familiar de conformidad con esta sección si determina que esa persona ha cometido un delito, independientemente de que se le haya arrestado o condenado por ese acto.
- (4) El propietario puede dar por terminado el arrendamiento durante el período de vigencia del contrato del mismo si un familiar presenta un patrón de abuso del alcohol que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico del local por otros residentes.
- d. **Otra causa justa para dar por terminado el arrendamiento**
- (1) Durante el período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento, otra causa justa para dar por terminado el arrendamiento debe ser algo que la familia hizo o dejó de hacer.
- (2) Durante el período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento o durante el plazo de prórroga, otra causa justa incluye cualquiera de las siguientes:
- (a) Molestia a los vecinos.
 - (b) Destrucción de la propiedad.
 - (c) Patrones de comportamiento o hábitos de mantenimiento y limpieza de la casa que causen daño a la unidad o al local.
- (3) Después del período de vigencia inicial del contrato de arrendamiento, esa causa justa incluye cualquiera de las siguientes:
- (a) No aceptación por parte del inquilino de la oferta que le hace el propietario de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento o enmendar el vigente.
 - (b) Deseo del propietario de tener la unidad para uso personal o de su familia o para un fin que no sea el de unidad residencial alquilada.
 - (c) Razón comercial o económica para terminar el arrendamiento (como la venta de la propiedad, la renovación de la unidad o el deseo del propietario de alquilar la unidad por una suma mayor).
- e. **Desalojo por orden judicial.** El propietario puede desalojar al inquilino solamente por orden judicial.
- f. **Aviso explicativo del propietario**
- (1) En la fecha de iniciación de la orden judicial de desalojo del inquilino o antes, el propietario debe dar al inquilino un aviso con una explicación de las razones de la terminación del arrendamiento. El aviso puede incluirse en el aviso de desalojo del propietario o presentarse al mismo tiempo que este último.
- (2) El propietario debe dar a la PHA una copia de cualquier aviso de desalojo al mismo tiempo que el propietario informa al inquilino con respecto a esa medida.
- (3) Un aviso de desalojo es un pedido de desocupación de una unidad o una queja u otra declaración oficial empleada para iniciar una acción de desalojo según la ley estatal o local.

9. **Contrato de arrendamiento: Relación con el contrato de HAP**

Si se rescinde el contrato de HAP por alguna razón, el contrato de arrendamiento se rescinde automáticamente.

10. **Terminación de la asistencia de la PHA**

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

11. **Mudanza de la familia de la unidad**

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

12. **Depósito de garantía**

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

13. **Prohibición de discriminación**

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

14. **Conflicto con otras disposiciones del contrato de arrendamiento**

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

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

- a. El inquilino y el propietario no pueden enmendar el anexo sobre las condiciones del arrendamiento. Sin embargo, si el inquilino y el propietario concuerdan con otras enmiendas del contrato de arrendamiento, esas enmiendas deben presentarse por escrito, y el propietario debe entregar de inmediato a la PHA una copia de las mismas. El contrato de arrendamiento, incluida cualquier enmienda, debe prepararse de conformidad con los requisitos del anexo sobre las condiciones del arrendamiento.
- b. En los casos siguientes se discontinuará la asistencia al inquilino, a menos que la PHA haya aprobado un nuevo arrendamiento de conformidad con los requisitos del programa y haya suscrito un nuevo contrato de HAP con el propietario:
 - (1) Si hay alguna enmienda de los requisitos del contrato de arrendamiento que gobiernan las responsabilidades del inquilino o del propietario en lo que respecta al suministro de servicios públicos o electrodomésticos
 - (2) Si hay algún cambio en las disposiciones del contrato de arrendamiento que gobiernan el período de vigencia de este

último

- (3) Si la familia se muda a una nueva unidad, aun si la unidad está situada en el mismo edificio o complejo residencial.
- c. No se necesita autorización del arrendamiento por parte de la PHA ni firma del nuevo contrato de HAP para hacer las modificaciones acordadas al contrato de arrendamiento fuera de la especificada en el párrafo b.
- d. El propietario debe informar a la PHA sobre cualquier cambio del monto del alquiler pagado al propietario por lo menos 60 días antes de que entren en vigor, y el monto del alquiler pagado al propietario después de cualquier cambio acordado no puede exceder del monto del alquiler razonable por la unidad, según la determinación o redeterminación más reciente de la PHA de conformidad con los requisitos del HUD.

16. Avisos

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

17. Definiciones

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

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

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

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

Hogar. Las personas que pueden residir en la unidad objeto del contrato. Comprende la familia y cualquier asistente que reside en la propiedad autorizado por la PHA. (Un asistente que reside en la propiedad es una persona que vive en la unidad para prestar servicios de apoyo necesarios para un familiar con discapacidad.)

HUD. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU.

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

Unidad objeto del contrato. La unidad habitacional alquilada por el inquilino con asistencia prestada con arreglo al programa.

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

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

Normas de calidad en la vivienda (HQS). Normas mínimas de calidad en la vivienda establecidas por el HUD con arreglo a los programas de distribución de cupones a inquilinos para conseguir vivienda según las disposiciones de la Sección 8.

PHA. Oficina de Vivienda Pública.

Programa. El programa de distribución de cupones a inquilinos para conseguir vivienda con asistencia según las disposiciones de la Sección 8.

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

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

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

SAMPLE