

CHANGE.

CHICAGO HOUSING AUTHORITY

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

AF2010

Parte 1 del Contrato de Arrendamiento: Términos y Condiciones del Contrato de Arrendamiento Residencial

La Parte 1 del Contrato de Arrendamiento especifica los términos y condiciones que se aplican a todos los residentes. **Cada arrendatario recibe una copia en su paquete del contrato de arrendamiento. Las Normas para Admisiones y Ocupación Continua (ACOP) de la CHA se incorporan en este Contrato de Arrendamiento por referencia.**

Parte 2 del Contrato de Arrendamiento: Información Individual del Residente

La Parte 2 del Contrato de Arrendamiento se ejecuta entre el jefe de familia o el segundo jefe de familia (de ser aplicable) y la CHA. Esta parte incluye la siguiente información específica a las circunstancias de cada familia:

- (a) Identificación de todos los miembros de la familia y de los que residan con la misma, de acuerdo con las fechas de nacimiento, su relación con el jefe de la familia, y los últimos cuatro dígitos de sus números de la Seguro Social.
- (b) Dirección de la unidad, fecha de ocupación, nombre del complejo residencial y número del cliente.
- (c) Cantidad total del alquiler mensual o dividido, depósito requerido en garantía del alquiler, cantidad mensual del subsidio para servicios públicos que se provean (de ser aplicable) y cantidad que se adeude según el contrato por cualquier otro cargo que ocurra con regularidad;
- (d) Servicios públicos y aparatos electrodomésticos que provea la CHA o el residente;
- (e) Identificación de cualquier necesidad de vivienda accesible, de maneras alternativas de comunicación, o de acomodaciones razonables;
- (f) Línea para las firmas de las partes en el contrato; y
- (g) Una lista de todos los panfletos o materiales informativos que se le han entregado al residente en el momento de su admisión o cuando se volvió a evaluar.

Parte 3 del Contrato de Arrendamiento: Definiciones

La Parte 3 del Contrato de Arrendamiento contiene las definiciones de las palabras usadas en las Partes 1 y 2.

PARTE 1 del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Términos y Condiciones

Este ACUERDO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL (Contrato) se ejecuta entre la Autoridad de Vivienda de Chicago (CHA) o su(s) administrador(es) de propiedades, y el residente nombrado en la Parte 2 (Residente). La CHA, basándose en la información provista por el residente en relación con sus ingresos, composición de su familia y necesidades de vivienda, arrienda al Residente la unidad de vivienda descrita en la Parte 2 del Contrato ejecutado por el Residente y la CHA, sujeto a los términos y condiciones de este Contrato.

Sección 1. Término del Contrato y Cantidad del Alquiler

- (a) El término inicial de este Contrato es de 12 meses, a menos que fuese modificado o terminado según este Contrato. Este Contrato se renovará automáticamente excepto por razones de incumplimiento con los requisitos de servicio comunitario o de participación en un programa de autosuficiencia económica para las familias a las que sea aplicable.
- (b) La cantidad del alquiler está indicada en la Parte 2 del Contrato. El alquiler quedará en vigor a menos que sea ajustado por la CHA, de acuerdo con este Contrato. La CHA determinará la cantidad del alquiler de acuerdo con este Contrato. La CHA determinará la cantidad del alquiler en cumplimiento con las regulaciones de HUD.
- (c) El alquiler será pagadero el primer día de cada mes. Se considerará que el alquiler está atrasado si no se paga para el 5º. día del mes. Si el 5º. día del mes cae en un fin de semana o en un día feriado, el alquiler se debe a las 5 p.m. del siguiente día hábil.
- (d) Si un cheque del alquiler del Residente no se pudiese cobrar (por no tener suficientes fondos) por dos o más veces, la CHA cargará una cuota de \$30 cada vez que esto ocurra. Si durante el término de un contrato no se pudiesen cobrar tres cheques personales la CHA no aceptará cheques personales por el resto del término de ese contrato.
- (e) Los Residentes tendrán la opción de pagar un alquiler fijo o un alquiler basado en sus ingresos. Los subsidios para pagos de servicios públicos no se aplican a un alquiler fijo.
- (f) **Aviso de Ajuste de Alquiler y Derecho a Quejas:** Cuando la CHA hace un cambio en la cantidad del alquiler la CHA proveerá un aviso por escrito al Residente que indicará la fecha en la que entrará en vigor el ajuste del alquiler, por lo menos con 30 días de anterioridad a dicha fecha. En caso de reducción del alquiler la CHA pudiera avisar con menos de 30 días de anticipación de ser necesario, para cumplir con los requisitos establecidos en la Parte 2 Sección 5(c) 1 y 2. El Residente puede solicitar una explicación de las bases específicas de la determinación de la CHA en relación con el alquiler, el tamaño de la vivienda o la elegibilidad. Si el Residente no estuviese de acuerdo con la determinación el residente tendrá el derecho a solicitar una audiencia bajo el **Procedimiento para Quejas de los Residentes de la CHA.**

Sección 2. Cargos Adicionales al Alquiler

- (a) Aparte del alquiler el Residente es responsable por el pago de cualquier otro cargo, además de los que se especifican en la Parte 2 del Contrato. El *Aviso de Cargos Adicionales al Alquiler* le indicará al Residente su derecho a una explicación acerca de estos cargos, y de que las disputas relacionadas con los cargos se resolverán con el **Procedimiento para Quejas de los Residentes de la CHA.**
- (b) **Acomodaciones Razonables:** A las personas que requieran y soliciten acomodaciones razonables, bien sea con equipos o aparatos que sean necesarios para el tratamiento de una incapacidad, o para facilitar el acceso a la unidad de vivienda, a las áreas comunes, o las instalaciones, no se les cobrará por estas acomodaciones razonables.
- (c) Los cargos adicionales al alquiler se deben pagar el primer día de cada mes una vez que la CHA haya enviado al Residente un aviso con un mínimo de 14 días de anticipación. Los cargos adicionales se añadirán y serán parte del alquiler mensual del Residente si no se

pagasen de acuerdo con el aviso recibido. Al Residente se le dará la oportunidad de establecer un acuerdo de pagos que sea razonable, basado en sus ingresos ajustados y su historial de pagos. Los cargos adicionales al alquiler pudieran incluir, pero no están limitados a los siguientes:

1. Pago de los cargos por servicios públicos. La CHA hace los pagos como subvención por servicios públicos a nombre del Residente directamente a la compañía proveedora del servicio público.
 - a) Para los servicios públicos que el Residente debe pagar, puede pagarlos, bien sea uno o todos, directamente a la compañía proveedora del servicio público y recibir una subvención mensual para el servicio según se especifica en la Parte 2 del Contrato. Si la cuenta actual del servicio público del Residente es menor que la subvención para el servicio el Residente recibirá un crédito en la factura de la compañía proveedora del servicio público. Si la cuenta actual del servicio público del Residente es mayor que la subvención para el servicio, el Residente debe pagar la cantidad adicional directamente a la compañía proveedora.
 - b) En relación con los servicios públicos pagados por la CHA los Residentes deben pagar cualquier cargo por exceso de consumo de los servicios (por ejemplo, cargos por encima de la subvención mensual que se ha otorgado para servicios públicos) conforme a la Sección IX de ACOP.
2. Gastos de Mantenimiento. Al Residente se le cobrará por los servicios o reparaciones por daños causados a la unidad de vivienda, las áreas designadas o comunes, o las instalaciones, a propósito o por negligencia o imprudencia, que vayan más allá del uso o desgaste normal, por el Residente, o por personas autorizadas por el mismo, sus mascotas o animales domésticos, o sus invitados. Estos cargos se harán de acuerdo con el Plan de Cargos por Mantenimiento publicado por la CHA, o si los trabajos no están incluidos en ese plan los cargos se harán de acuerdo con el costo actual que la CHA haya incurrido por la mano de obra y los materiales necesarios para completar el trabajo.
3. Cargos por Instalación. La CHA cobrará por la instalación de aparatos de aire acondicionado o por otros aparatos electrodomésticos o equipos suministrados por el Residente que hayan sido aprobados, que requieran instalaciones eléctricas especiales o cambios estructurales a la unidad de vivienda o a las instalaciones.

Sección 3. Dónde Hacer los Pagos

El alquiler y los otros cargos se pueden pagar en los lugares especificados en la Parte 2 del Contrato. La CHA no aceptará dinero en efectivo para los pagos del alquiler o para los cargos adicionales al alquiler. A los residentes se les avisará con 30 días de anticipación de cualquier cambio en los lugares para hacer los pagos.

Sección 4. Depósitos de Seguridad del Alquiler

- (a) A menos que se haya incluido en algún acuerdo entre las agencias gubernamentales, el Residente se compromete a pagar un depósito de seguridad del alquiler en el momento en que ejecuta el Contrato. La cantidad exacta en dólares del depósito de seguridad del alquiler se indica en la Parte 2 del Contrato. Los residentes existentes que no hayan pagado un depósito de seguridad deben pagar un depósito de \$75.00 dentro de los tres meses de la firma del Contrato. Los depósitos de seguridad del alquiler no se aumentarán aunque se aumente el alquiler.
- (b) La CHA depositará en una cuenta que gane intereses el depósito de seguridad y le dará un crédito a la cuenta del Residente cada año, de acuerdo con las ordenanzas y leyes locales.
- (c) De acuerdo con las ordenanzas y leyes municipales y estatales, y una vez que se haya

avisado propiamente que la unidad se ha desalojado y que la CHA complete una inspección después de la mudada, la CHA devolverá al Residente el depósito de seguridad del alquiler junto con el interés. El depósito está sujeto a las deducciones que se indican en esta sección de acuerdo con las leyes municipales y estatales. Si se hacen deducciones la CHA enviará por correo dentro de los 30 días de la mudanza, a la última dirección conocida del Residente que haya desalojado la unidad, una lista detallada del origen de las deducciones.

La CHA usará el depósito de seguridad cuando este Contrato expire o se termine:

1. Como reembolso por cualquier alquiler válido que no se haya retenido o deducido conforme a las leyes federales o estatales, u ordenanzas municipales; y
 2. para reembolsar el costo de reparar cualquier daño causado por el Residente, personas autorizadas por el mismo, sus mascotas o animales domésticos, o sus invitados, a menos que sea por el desgaste normal por el uso.
- (d) El Residente no debe usar el depósito de seguridad para pagar el alquiler del primer o del último mes.

Sección 5. Reevaluación Anual o Interina del Alquiler, del Tamaño de la Unidad y de la Elegibilidad

El monto del alquiler según se indica en la Parte 2 del Contrato debe pagarse cada mes hasta que la cantidad se modifique después de una reevaluación anual o interina, tal como se describe en las Secciones VI y VII de las normas ACOP. Todos los cambios del Contrato deben hacerse por escrito y tendrán como resultado una enmienda al Contrato o el firmar un nuevo contrato.

(a) Reexaminaciones Anuales:

De acuerdo con la Sección VI de ACOP, los residentes o los miembros de su familia autorizados se volverán a examinar anualmente para determinar su elegibilidad para continuar la ocupación de la vivienda. Como parte de esta reexaminación el Residente y todos los miembros adultos de su familia autorizados, incluyendo un ayudante que viva en la casa, tendrán que someterse a un examen de sus antecedentes penales. Si lo solicitasen, el Residente o los miembros de su familia autorizados pueden recibir una copia de ese examen de sus antecedentes penales.

El Residente debe proveer a la CHA información correcta, por escrito, acerca de la composición de la familia, ciudadanía o estado migratorio que sea elegible, edad de los miembros de la familia autorizados, ingresos y fuentes de ingresos de todos los miembros de la familia autorizados, bienes y cualquier otra información relacionada que sea necesaria para determinar elegibilidad, los ingresos anuales, los ingresos ajustados, el alquiler, y el tamaño apropiado de la vivienda. El fallo en proveer dicha información o el proveer falsa información constituye una violación seria de los términos del Contrato y pudiese tener como resultado la terminación del mismo.

El Residente y los miembros adultos autorizados se comprometen a cumplir con todas las peticiones para verificación de la CHA que sean razonables, firmando exenciones o autorizaciones a terceras partes, presentando documentos o proveyendo otras formas de verificación adecuadas. La CHA usará esta información para decidir si se debe cambiar el monto del alquiler, si el tamaño de la vivienda es apropiado para las necesidades del Residente y si el residente y otros miembros de su familia están cumpliendo con los términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

(b) Reevaluaciones Interinas:

Según lo especificado en la Sección VII de ACOP si, en el período de tiempo entre las reevaluaciones, ocurriese cualquier cambio en los ingresos de la familia o en la composición familiar, se pudiese llevar a cabo una reevaluación interina. Hay ciertos cambios que requieren previa aprobación de la CHA.

- (c) Suspensión/Exención por dificultad del alquiler mínimo.
Se otorgará una suspensión por dificultad del alquiler mínimo al residente que solicite y pueda documentar que, debido a una dificultad financiera, le resulta imposible pagar el monto del alquiler mínimo. Si un residente que esté pagando el alquiler mínimo solicita una suspensión por dificultad, la CHA deberá suspender el alquiler mínimo a partir del siguiente mes, y determinar si la persona califica para esta excepción. Una suspensión por dificultad del alquiler mínimo no significa que el monto del alquiler se reduce a cero (0). La familia tendrá la obligación de pagar el monto que resulte mayor entre el 30% del ingreso mensual ajustado o el 10% del ingreso bruto, cuando ese monto sea menor que el alquiler mínimo. Cuando resulte pertinente, se concederá una exención por dificultad teniendo en cuenta el motivo por el que se presenta esta circunstancia, y el monto que el residente estará obligado a pagar en base a su ingreso.
- (d) Fechas en que entran en vigor los ajustes de alquiler:
1. Reportes a Tiempo (dentro de los 10 días de la fecha en que ocurran)
 - Reducciones – 1^{er}. día del mes siguiente a que se reporte por primera vez la reducción del alquiler al administrador de la propiedad.
 - Aumentos - 1^{er}. día del segundo mes siguiente al aumento del alquiler.
 2. Reportes Atrasados (después de los 10 días de la fecha en que ocurran)
 - Reducciones – La familia no tiene derecho a recibir un crédito por el alquiler de ningún mes anterior antes de que la reducción del alquiler se haya reportado al administrador de la propiedad. Cualquier período de anulación de ingresos devengados pertinentes tendrá lugar aunque se haya reportado a tiempo o no.
 - Aumentos – La familia recibirá un cargo retroactivo por un aumento de ingresos que hubiese tenido como resultado un aumento en el alquiler y que no se haya reportado a tiempo, y será retroactivo al mes siguiente a que el cambio debiese haberse reportado.
- (e) Los cambios retroactivos del alquiler sólo se aplicarán cuando se encuentre que (1) el Residente o los miembros de su familia autorizados han tergiversado o omitido los hechos en los que se ha basado el alquiler, con lo que el alquiler que el Residente está pagando es menor que el alquiler que se le debía haber cobrado; o (2) están tarde en reportar según la Sección VII de ACOP. El aumento en el alquiler debe ser aplicado retroactivamente al primer día del mes siguiente al hecho en que ocurrió la tergiversación o el fallo en reportar.
- (f) Si la CHA comete un error al calcular el alquiler cuando la admisión o la reexaminación y ocasiona que el alquiler de una familia sea muy bajo, no se hará retroactivo ningún aumento del alquiler. El aumento del alquiler entrará en vigor el primer día del segundo mes después que se descubra el error de la CHA y se avise debidamente a la familia, en conformidad con la Parte 1 del Contrato, Sección 5(c). Si el error de la CHA al calcular el alquiler tiene como resultado que el Residente haya pagado en exceso, el Residente puede escoger entre recibir un cheque por este exceso de pago o recibir un crédito en su cuenta.

Sección 6. Condiciones Generales para el Uso y Ocupación de la Unidad de Vivienda

- (a) La unidad de vivienda debe ser el único domicilio del Residente y de los miembros de la familia que estén autorizados.
- (b) El Residente y los miembros de la familia que estén autorizados deben tener el derecho de ocupación y uso exclusivo de la unidad de vivienda. Los miembros de la familia que estén autorizados no pueden asignar el Contrato ni subalquilar la unidad de vivienda.
- (c) La unidad de vivienda se debe usar como residencia privada solamente por el Residente y los miembros de la familia que estén autorizados en el Contrato. La CHA debe otorgar autorización de antemano y por escrito para que el Residente pueda usar la vivienda para

actividades lícitas que devenguen ingresos además del uso básico de la unidad de vivienda.

- (d) El Residente tendrá el derecho de albergar huéspedes o visitantes por un período que no exceda 30 días en un año, pero cada visita no puede exceder siete días consecutivos. Si el Residente desea que un huésped se quede por más de siete días consecutivos o por más de 30 días al año, debe presentar una solicitud por escrito al administrador de la propiedad. La CHA no negará la petición para una extensión sin tener razones válidas.

Sección 7. Traslados de Vivienda

La CHA tiene la autoridad para reubicar a un residente y los miembros de la familia que estén autorizados en otra unidad en el mismo o en otro complejo de viviendas bajo las normas de traslados de la CHA, de acuerdo con la Sección V de ACOP.

Sección 8. Obligaciones del Residente

El Residente y los miembros de la familia que estén autorizados están obligados a:

- (a) Cumplir con todas las responsabilidades que se le impongan al Residente y a los miembros de la familia que estén autorizados bajo las disposiciones pertinentes a los códigos de construcción y de vivienda que afecten la salud y la seguridad, y a permitir a la CHA llevar a cabo las inspecciones necesarias de la unidad de vivienda del Residente, de acuerdo con la Sección VI D de ACOP.
- (b) Mantener y obtener las conexiones de los servicios públicos y cumplir con las normas con relación a estos de la CHA (Sección IX de ACOP). La factura de los servicios públicos deben estar a nombre de un adulto que se haga responsable y sea un miembro de la familia que esté autorizado.
- (c) Abstenerse personalmente y hacer que los miembros de la familia y sus visitantes también se abstengan de destruir, desfigurar, dañar, tirar basuras, o quitar o remover cualquier parte de la unidad o del complejo, y de notificar inmediatamente a la CHA de cualquier daño a la unidad de vivienda.
- (d) Mantener la unidad de vivienda y cualquier otra área que se le haya asignado al Residente para su uso exclusivo en condiciones limpias y seguras, y remediar cualquier violación relacionada con el mantenimiento de la misma dentro de los 30 días en que se le haya notificado.
- (e) Comprar e instalar baterías que funcionen para los detectores de humo y de monóxido de carbono de la unidad.
- (f) Comportarse y hacer que los miembros de la familia y sus visitantes se comporten de manera que no impidan el que los demás residentes disfruten en paz de sus domicilios, y contribuyan a mantener el edificio o el complejo de viviendas en condiciones seguras, decentes y sanitarias. Esto incluye abstenerse del abuso de bebidas alcohólicas o de cualquier actividad que interfiera con la salud, seguridad o el derecho a que los demás residentes, los empleados o agentes de la CHA, o las personas que residan en la vecindad, disfruten en paz.
- (g) Usar de una manera razonable los aparatos eléctricos, o de plomería, o sanitarios, de calefacción, ventilación o aire acondicionado, o cualquier otro, incluyendo los ascensores. El uso o comportamiento razonable incluye, pero no se limita a, no separar, robar o extender cables de extensión, o cualquier otro cable a través de la propiedad para conectarse a los servicios eléctricos.
- (h) Mantener a los perros, gatos u otros animales domésticos, o animales de ayuda, en la propiedad, sólo de acuerdo con las **Normas de la CHA para Mascotas y Procedimientos para Posesión de Mascotas**. Los Procedimientos para Posesión de Mascotas requieren que haya un consentimiento previo por escrito y aprobación de una solicitud para tener una mascota, que se convertirá en parte de este Contrato. Las violaciones de las **Normas de la CHA para Mascotas y Procedimientos para Posesión de Mascotas** pudieran tener como

resultado la terminación del contrato.

- (i) Deshacerse de todas las cenizas, basuras, y cualquier otro desperdicio de la unidad de vivienda de una manera segura y sanitaria.
- (j) Remover de la propiedad de la CHA cualquier vehículo que posea o controle la familia que no tenga una registración válida o las calcomanías de las inspecciones. Abstenerse de estacionar ningún vehículo en áreas que impidan el paso, o en líneas reservadas para casos de incendio o cualquier otra propiedad de la CHA en la que no se autorice el estacionamiento. Cualquier vehículo que no tenga licencia o que no se pueda mover, como se describe anteriormente, será removido de la propiedad de la CHA a cuenta del Residente. No se permite que se reparen automóviles en la propiedad de la CHA.
- (k) No cambiar las cerraduras o instalar cerraduras nuevas o ningún artefacto para prevenir robos sin tener la aprobación por escrito de la CHA. Si la CHA aprueba la solicitud del Residente para instalar dichas cerraduras el Residente se compromete a proveer una llave para cada una de estas cerraduras. Cuando este Contrato se venza el Residente se compromete a devolver todas las llaves de la unidad de vivienda al administrador de la propiedad. La CHA cobrará al Residente \$35.00 por cada llave que no sea devuelta.
- (l) Atenerse a todas las normas y procedimientos necesarios y razonables establecidos por la CHA para el beneficio y bienestar del complejo de vivienda y de los residentes, que serán publicados en las oficinas de la administración e incorporados como referencia en el Contrato.
- (m) Abstenerse personalmente y hacer que los miembros de la familia y sus visitantes también se abstengan de:
 - 1. Involucrarse en cualquier actividad, incluyendo asaltos físicos o verbales, que amenacen la salud, seguridad o el derecho de los demás residentes, los empleados o agentes de la CHA, o las personas que residan en la vecindad, de disfrutar en paz de las instalaciones. No será necesario que haya una sentencia criminal para demostrar las serias violaciones del Contrato.
 - 2. Involucrarse en cualquier actividad criminal que amenace la vida, la salud, o la propiedad de los demás residentes, los empleados o agentes de la CHA, o las personas que residan en la vecindad.
 - a) Si un residente o un miembro de la familia que esté autorizado en el contrato de arrendamiento del residente es víctima de violencia doméstica, sexual, en citas amorosas, o por acoso, por parte de un miembro de la familia del residente o de uno de sus invitados u otra persona bajo su control, esto por sí mismo no será causa de terminación del arrendamiento o de los derechos de ocupación.
 - b) La CHA pudiera remover del Contrato a un miembro de la familia, aunque éste no fuese uno de los firmantes del mismo, para poder desalojar, remover o terminar sus derechos a la ocupación, o terminar la ayuda, a cualquier individuo que sea un residente o un miembro de la familia que esté autorizado que se involucre en actos criminales de violencia física en contra del residente o de otros miembros de la familia, o de otras personas, sin desalojar, remover o terminar la ayuda o de ninguna manera penalizar a la víctima de dicho acto de violencia que sea un residente o un miembro de la familia que esté autorizado.
 - c) Una vez que se le notifique, la CHA retendrá la autoridad de hacer valer las sentencias de la corte relacionadas con los derechos a tener acceso o control de la propiedad, incluyendo los dictámenes de protección civil: (a) emitidos para proteger a la víctima, y (b) emitidos para encargarse de la distribución o posesión de propiedades entre los miembros de la familia en los casos en que la familia se separe.
 - d) La CHA mantendrá el derecho y la autoridad para desalojar a un residente o a un

- miembro de su familia que esté autorizado, incluyendo a una víctima de violencia doméstica, sexual, en citas amorosas, o por acoso, por cualquier violación del contrato de arrendamiento que no esté basado en el acto o actos de violencia doméstica en cuestión. La CHA no debe someter a un individuo que sea o haya sido víctima de violencia doméstica, sexual, en citas amorosas, o por acoso, a unas reglas más estrictas que las de otros residentes al hacer la determinación de desalojo o terminación.
- e) La CHA mantendrá el derecho a terminar el arrendamiento de cualquier residente si la CHA puede demostrar que el residente, o miembros de su familia que estén autorizados, o uno de sus invitados, u otra persona bajo su control, estén causando una amenaza real e inminente a otros residentes, o empleados o agentes de la CHA, o personas que residan en la vecindad inmediata de su domicilio.
3. Involucrarse en cualquier actividad criminal relacionada con abuso de drogas en las instalaciones de la CHA. Para los propósitos del Contrato el término actividad criminal relacionada con uso de drogas quiere decir la fabricación ilegal, venta, distribución, uso, posesión almacenamiento, servicio, entrega o cultivo de una sustancia controlada.
 4. A menos que se lo exija un empleo legal, no debe mostrar, usar o poseer en ningún lugar propiedad de la CHA ninguna arma de fuego, municiones o cualquier otro tipo de arma. Se considerará como una seria violación del Contrato el que un residente, o miembros de su familia que estén autorizados, muestren un arma y amenacen verbalmente o de otra manera que van a disparar, tirotear, explotar, lanzar o de otra manera descargar el arma, o causar cualquier lesión a otra persona o daños a cualquier propiedad, con el uso intencional, imprudente, descuidado o negligente de un arma.
 5. Causar cualquier fuego en las instalaciones de la CHA, bien sea intencionalmente o por grave negligencia, imprudencia, o por hacer caso omiso por descuido.
- (n) Abstenerse, e impedir que las personas que estén bajo el control del residente lo hagan, de involucrarse en cualquier actividad criminal que amenace la salud, seguridad o el derecho a que los demás residentes, los empleados o agentes de la CHA, o las personas que residan en la vecindad inmediata, disfruten en paz del edificio. Encargarse de que las personas que estén bajo el control del residente se abstengan de involucrarse ninguna actividad criminal relacionada con abuso de drogas en las propiedades de la CHA.
 - (o) Abstenerse, y prohibir a los miembros autorizados por el residente o a sus visitantes, de permitir que personas que estén en el Programa de Arresto Domiciliario con Vigilancia Electrónica (*Home Monitoring/House Arrest Program*) que entren o residan en la propiedad.
1. Programa de Vigilancia Electrónica de Cook County: El Residente debe notificar a la CHA dentro de 48 horas del regreso a su unidad de un miembro de su familia autorizado que sea participante del Programa de Vigilancia Electrónica de Cook County. Si el Residente fallase en notificar al administrador de la propiedad en el período oportuno puede ser causa de terminación del contrato de arrendamiento. Permitir que un participante del Programa de Vigilancia Electrónica de Cook County resida en la unidad, sin estar incluido en el Contrato como miembro autorizado de la familia de esa unidad, es causa suficiente para terminación del contrato de arrendamiento.
 2. Programa de Vigilancia Electrónica del *Illinois Department of Corrections*: Se les prohíbe a los delincuentes que participen en el Programa de Vigilancia Electrónica del *Illinois Department of Corrections* (IDOC), que no estén incluidos en el Contrato actual del Residente como miembros autorizados de la familia, que regresen a la unidad del Residente. El permitir que un delincuente que participa en el Programa de Vigilancia Electrónica del *Illinois Department of Corrections* (IDOC), que no está incluido en el contrato actual del Residente como miembro autorizado de la familia, resida en esa

- unidad del Residente es causa suficiente para terminación del contrato de arrendamiento.
3. El descubrir que los residentes, o miembros de la familia autorizados por el Residente, participan en el Programa de Vigilancia Electrónica del *Illinois Department of Corrections* debido a una sentencia basada en una actividad criminal que constituya una violación del Contrato, sería causa suficiente para terminación del arrendamiento.
 4. Un Residente, o un miembro de la familia autorizado por el Residente, que se descubra que participa en el Programa de Vigilancia Electrónica del *Illinois Department of Corrections* puede ser sujeto a la terminación de su arrendamiento, de acuerdo con la Sección 16 de este Contrato, si la presunta actividad criminal en la que se ha basado su arresto constituyese una violación del Contrato.
- (p) Asegurarse de que los miembros de la familia autorizados por el Residente que tengan entre siete y 17 años de edad que residan en la vivienda asistan a la escuela según los estatutos contra el absentismo escolar del Estado de Illinois. Asegurarse de que los niños hasta los 13 años, o menores, asistan a programas de guarderías o de cuidados después de las horas de escuela, o que estén supervisados adecuadamente cuando las escuelas no estén abiertas.
 - (q) Notificar a la CHA acerca de la adición de cualquier miembro de la familia (bien sea el nacimiento de un niño, o adopción, o por custodia otorgada legalmente a algún miembro de la familia durante el arrendamiento, excluyéndose los arreglos para cuidados temporarios) dentro de los diez días de sucedido, y abstenerse de permitir que cualquier persona que no esté autorizada se una a la familia en la vivienda.
 - (r) Cumplir con los Requisitos de Trabajo de la CHA (Parte 1 del Contrato - Sección 21) y los Requisitos de Servicio Comunitario y de Autosuficiencia Económica (Parte 1 del Contrato - Sección 22).
 - (s) Hacer un traslado de emergencia u obligatorio para otra unidad cuando le sea requerido bajo las normas de traslados de la CHA, en la Sección V de ACOP.
 - (t) Pagar por los cargos que sean razonables por la reparación de daños (más allá del desgaste por uso normal) a la unidad de vivienda o al complejo de viviendas (incluyendo daños a los edificios, instalaciones o áreas comunes) causados por el Residente, o un miembro de su familia, o uno de sus visitantes a la misma.
 - (u) Abstenerse de proveer alojamiento o dar pensión a huéspedes.
 - (v) Abstenerse de permitir que ocupe su unidad algún previo residente de vivienda pública que haya sido desalojado de un programa de ayuda con fondos federales por involucrarse en actividades criminales. El término ocupar significa residir en la unidad.
 - (w) Firmar todos los consentimientos para la divulgación de información que sean necesarios para completar el proceso de reexaminación incluyendo, pero sin estar limitado a, la Forma 9886 de HUD y el Formulario de Consentimiento General y Exención de Responsabilidad de la CHA.
 - (x) Permitir que la CHA, sus agentes o contratistas tengan acceso a la unidad una vez que se haya avisado propiamente de acuerdo con la Parte 1 del Contrato – Sección 12.
 - (y) Abstenerse de permitir que un individuo al que la CHA se lo haya prohibido visite la unidad. Vea la Sección IV D de ACOP para los visitantes que están prohibidos

Sección 9. Restricciones para Arreglos

- (a) El Residente se compromete a no hacer reparaciones, adiciones o mejoras a la propiedad sin haber obtenido previamente un permiso por escrito de la CHA. Estos arreglos incluyen, pero no están limitados a:
 1. Cambiar o remover alguna parte de los aparatos electrodomésticos, artefactos fijos o equipos que la CHA haya provisto en la unidad ;
 2. Pintar la unidad o instalar papel en las paredes o ningún papel de cobertura;
 3. Instalar en la unidad toldos o barras en las ventanas;

4. Instalar o poner ningún artefacto fijo, carteles, o cercas en los edificios, las áreas comunes o las instalaciones del complejo de viviendas;
 5. Instalar en la unidad estantes, puertas protectoras, o cualquier otro tipo de mejoras permanentes;
 6. Instalar en la unidad lavadoras de ropa, secadoras, ventiladores, calentadores o acondicionadores de aire;
 7. Poner en la unidad o en el exterior del edificio ninguna antena, artefacto aéreo, u otras conexiones eléctricas;
 8. Instalar en el edificio alarmas para ladrones o barras o rejas ; o
 9. Tener una cama de agua en el domicilio.
- (b) Los arreglos, adiciones o mejoras que no se puedan remover sin causar un daño permanente a la unidad de vivienda se convertirán en propiedad de la CHA sin tener que compensar al Residente.
- (c) La CHA se compromete a proveer acomodaciones razonables a un residente calificado que esté incapacitado, incluyendo cambiar las reglas, normas o procedimientos, o llevar a cabo y costear una acomodación razonable en una unidad o en áreas comunes. No se requiere que la CHA provea acomodaciones que constituyan un cambio fundamental en el programa o que presenten una carga financiera o administrativa indebida.
- (d) La CHA tomará en cuenta las necesidades y preocupaciones de las víctimas de violencia doméstica, sexual, en citas amorosas, o por acoso, al considerar las solicitudes para llevar a cabo cambios, adiciones o mejoras a la unidad de vivienda.

Sección 10. Cambios en la Unidad Familiar

- (a) Los niños de un miembro actual de la familia que hayan nacido naturalmente, o sean adoptados, o cuya custodia sea concedida por las cortes (excluyendo los arreglos para hijos de crianza) durante su arrendamiento, serán añadidos al Contrato automáticamente una vez que el residente lo notifique prontamente (dentro de los diez días de suceder).
- (b) Según la Sección IV de ACOP, para agregar niños o adultos de crianza, o niños que se cuidan para otros familiares, o ayudantes domésticos que vivan en la casa, se requiere la previa autorización por escrito de la CHA. La CHA no aprobará solicitudes para agregar niños a un contrato para los procesos de audiencias. Se tendrán en cuenta las circunstancias atenuantes para relaciones familiares protegidas por la ley que se determinarán solamente según el criterio de la CHA.
- (c) Se requiere la previa autorización por escrito para agregar un ayudante doméstico que viva en la casa y no se debe rehusar irrazonablemente. Estos ayudantes de cumplir con todos los criterios para admisiones. Un ayudante doméstico que vive en la casa es una persona que reside con uno o más anciano residente, o con un residente que esté incapacitado y que (a) se determine por un profesional que es esencial para el cuidado y bienestar del residente, y (b) no tiene obligación de mantener al residente, y (c) no estaría viviendo en la unidad si no fuese por proveer los servicios de ayuda que sean necesarios. No se requiere que un ayudante doméstico que vive en la casa comparta una habitación con otro miembro de la familia y se le pudiese asignar su propia habitación. Un ayudante doméstico que vive en la casa no puede mudarse a una unidad si el hacerlo creara condiciones de hacinamiento según se define en las normas de arrendamiento de la CHA. Sin embargo, un residente puede solicitar un traslado o una acomodación razonable. Los ayudantes domésticos que viven en la casa no tienen derechos como miembros restantes de la familia cuando ocurra un fallecimiento, desalojo, partida o abandono de la familia residente.
- (d) La CHA debe aprobar o desaprobar la solicitud de un residente para que se le permita agregar al contrato, y que se muden a la unidad de vivienda, niños o adultos de crianza, niños

que se cuidan para otros familiares, ayudantes domésticos que vivan en la casa, u otros, dentro de los 30 días hábiles de recibirse en el Departamento de Ocupación de la CHA el paquete completo de la solicitud. Este período de tiempo pudiera extenderse si hubiese una demora fuera del control de la CHA o del residente.

- (e) Los miembros autorizados por el residente que se muden de la unidad de vivienda, sea cual sea la razón, deben ser reportados por el residente por escrito a la CHA dentro de los diez días de esto ocurrir. El Residente debe completar una *Declaración Legal de Mudanza de la Unidad*.
- (f) Miembros restantes de la familia: Si falleciese el cabeza de familia se permitiría continuar el arrendamiento a los miembros restantes de la familia, solamente si hay por lo menos un miembro de la familia que esté en el Contrato viviendo en la unidad, que pueda pasar el examen como solicitante, y que tenga 18 años de edad o más. Los miembros restantes de la familia deben haber residido en la unidad como ocupantes autorizados, estando en el Contrato, por un mínimo de tres años consecutivos (36 meses) para convertirse en cabeza de familia, y no deben haber tenido una ausencia prolongada sin autorización.
- (g) Si un miembro de la familia deja la unidad sin la ayuda del subsidio de vivienda (por ejemplo, por recluírse en una institución, o ser encarcelado, o por formar una nueva unidad familiar en una vivienda sin subsidio, o cediendo sus derechos RRC del 10/1/99 o posteriores a los miembros restantes de la familia, etc.) la CHA puede (aunque no tiene la obligación de hacerlo), permitir a los miembros restantes de la familia continuar ocupando la unidad si uno o más de los mismos tiene 18 años de edad o más, ha estado en el Contrato, viviendo en la unidad por un mínimo de tres años consecutivos (36 meses) y pueda pasar el examen de la solicitud. Cuando el cabeza de familia se muda de la unidad no se le permite continuar la ocupación según el Contrato de la CHA de Derechos de Elección de Vivienda y de Reubicación del Arrendatario (RCC) del 10/1/99, y el Contrato de la CHA de Derechos de Reubicación para Familias con Arrendamiento Inicial posterior al 10/1/99.
- (h) Cuando el cabeza de una familia deja una vivienda donde haya niños o adultos con una discapacidad que no puedan asumir este rol, y no haya otros miembros de la familia que lo asuman, se procederá a cancelar el contrato de arrendamiento. Sujeto a elegibilidad para los programas y disponibilidad de los vales, la CHA podrá ofrecer un HCV o una unidad de vivienda pública al tutor custodio legal permanente.
- (i) Según el párrafo anterior (g), a un nuevo cabeza de familia se le cobrará por cualquier pago atrasado que haya incurrido el previo cabeza de familia. La CHA se reserva el derecho de establecer un plan de pago con el nuevo cabeza de familia. Se tendrá en consideración si un desalojo por pagos atrasados pudiera tener como consecuencia la separación de la familia.
- (j) Si este Contrato es una extensión del arrendamiento de la unidad familiar del residente bajo un previo contrato o contratos con la CHA , cualquier cantidad que se deba bajo los previos contratos debe cargarse y cobrarse si las cantidades que se deben ocurrieron bajo este Contrato.

Sección 11. Obligaciones de la CHA

La CHA tiene la obligación de:

- (a) Mantener la unidad y el complejo de viviendas en condiciones decentes, seguras y sanitarias.
- (b) Cumplir con los requisitos de los códigos pertinentes de construcción de la ciudad, los códigos de viviendas, y las regulaciones de HUD que afecten la salud y la seguridad.
- (c) Hacer las reparaciones necesarias en la unidad.
- (d) Mantener limpios y seguros los edificios, instalaciones y áreas comunes que no esté asignadas para que las mantenga el residente.

- (e) Mantener en buenas y seguras condiciones, y funcionando propiamente, las conexiones eléctricas, de plomería, sanitarias, de calefacción y ventilación, u otras, los aparatos electrodomésticos, incluyendo los ascensores que se requiera que la CHA provea o deba proveer. En los edificios de varios pisos la CHA está de acuerdo en que debe mantener las escaleras limpias y sin desperdicios.
- (f) Proveer y mantener receptáculos apropiados y todas las facilidades necesarias (excepto los contenedores que sean para el uso exclusivo del residente) para depositar las basuras, escombros, cenizas o desperdicios que el Residente deba remover de la unidad, de acuerdo con la Parte 1 del Contrato, Sección 8.
- (g) Proveer agua corriente, cantidades razonables de agua caliente y fría, y calefacción razonable y apropiada según las temporadas del año, de acuerdo con los usos y costumbres locales, excepto en los casos en que al edificio que incluye la unidad de vivienda no le sea requerido por la ley ser equipado con ese propósito, o cuando la calefacción o el agua caliente estén generados por una instalación que esté bajo el control exclusivo del Residente y suministrados por una conexión directa de la empresa de servicio público.
- (h) Notificar al Residente las causas específicas de cualquier acción en su contra propuesta por la CHA y, de ser pertinente, informar al Residente acerca de sus derechos a una audiencia para tramitar quejas bajo el **Procedimiento para Quejas de los Residentes de la CHA.**
- (i) Acomodaciones Razonables para Residentes con Incapacidades: Una vez que se solicite y se verifique que las modificaciones estructurales o adaptaciones de las normas, por un residente con incapacidades que cumpla con los requisitos, o por un cabeza de familia a nombre de un miembro de la familia con incapacidades, la CHA proveerá acomodaciones razonables, después de determinar que el hacer la modificación o acomodación no tendrá como resultado un cambio fundamental en el programa o una carga financiera o administrativa indebida. Si el proveer esas acomodaciones o modificaciones tiene como resultado un cambio fundamental en el programa o una carga financiera o administrativa indebida la CHA tomará otras medidas para acomodar al individuo y evitar esas consecuencias. Las acomodaciones razonables se proveerán según la Sección I de ACOP y la **Guía del Residente para Solicitar Acomodaciones Razonables o Modificaciones Estructurales.**
- (j) Cuando sea pertinente, cumplir con los términos y condiciones del Contrato de la CHA de Derechos de Elección de Vivienda y de Reubicación del Arrendatario (RCC) del 10/1/99, y el Contrato de la CHA de Derechos de Reubicación para Familias con Arrendamiento Inicial posterior al 10/1/99.
- (k) Ofrecer una explicación de las disposiciones del Contrato.
- (l) Cumplir con las obligaciones bajo la Ley sobre Violencia contra las Mujeres incluyendo, pero sin limitarse a, ayudar a los residentes que sean víctimas de violencia doméstica, sexual, en citas amorosas, o por acoso, manteniendo la confidencialidad de la información recibida y compartiendo la información. Esta información se puede divulgar si se requiere para usarla en un proceso de desalojo, o se requiere legalmente, o con el consentimiento del residente.

Sección 12. Ingreso al Domicilio durante el Arrendamiento

- (a) Una vez que se de con anticipación un aviso pertinente o razonable (de 48 horas previas al ingreso) se permitirá que cualquier agente, empleado o contratista de la CHA, que esté debidamente autorizado, entre a la unidad de vivienda en horas razonables (de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.) con el propósito de realizar tareas rutinarias de mantenimiento, hacer mejoras o reparaciones, inspeccionar la unidad o mostrar la unidad para volverla a arrendar.
- (b) Cuando el Residente llame para solicitar alguna tarea de mantenimiento en la unidad de vivienda la CHA debe contestar en 24 horas que ha recibido la petición, y darle al Residente un período de 48 horas en el que se completará el trabajo. Al solicitar tareas de mantenimiento se le otorga permiso a la CHA para ingresar a la unidad a realizar esas tareas.

Si el residente no estuviese en su casa cuando la CHA realice las tareas requeridas se le dejará una copia de la orden de trabajo en la unidad.

- (c) Aparte de las solicitudes para mantenimiento la CHA debe avisar a los residentes por escrito, con un mínimo de 48 horas de anticipación, que intenta entrar a la unidad de vivienda y explicar la razón por lo que lo hace. Los residentes con incapacidades que así lo necesiten serán notificados de la manera alternativa que el residente haya indicado (por ejemplo, con el sistema Braille, o con letras grandes, cintas sonoras, etc.)
- (d) Podrían colocarse avisos para fines de control de plagas y fumigación para ingresar a la vivienda, esto en la puerta principal del residente.
- (e) La CHA puede entrar a la unidad de vivienda del residente sin previo aviso en cualquier momento en que tenga una causa razonable para creer que hay una emergencia que constituya una amenaza inmediata a la salud, seguridad, o el bienestar de los residentes o sus empleados. Las condiciones de emergencia legítimas no se usarán como pretexto para inspeccionar las unidades.
- (f) Si el residente y todos los adultos miembros de la familia están ausentes de la unidad al momento de entrar a la misma, la CHA debe dejar antes de irse una declaración escrita en la vivienda especificando la fecha, hora y el propósito por el que se entró a la vivienda.

Sección 13. Defectos que Arriesguen la Vida, la Salud o la Seguridad

Si la unidad de vivienda ha sufrido daños que creen condiciones peligrosas para la vida, la salud o la seguridad de sus ocupantes, los siguientes términos se aplicarán:

- (a) Responsabilidades y Servicios de la CHA: La CHA será responsable de reparar la unidad dentro de un período de tiempo razonable después de recibir el aviso del residente. Si los daños han sido causados por el residente, o por miembros de la familia autorizados por el residente, o por sus animales domésticos, o por sus visitantes, el costo de las reparaciones se le cargará al residente. El período de tiempo razonable para eliminar y reparar una condición de emergencia será de 24 horas.
- (b) Si las reparaciones que sean necesarias no pueden hacerse en un período de tiempo razonable la CHA le ofrecerá al Residente alternativas de alojamiento que sean decentes, seguras y sanitarias.
- (c) Si la CHA no puede hacer las reparaciones en un período de tiempo razonable, o si no estuviesen disponibles alternativas de alojamiento que sean decentes, seguras y sanitarias, y que no tengan defectos que sean peligrosos, el alquiler debe ser reducido en proporción a la seriedad de los daños y la a pérdida del valor como unidad de vivienda. La reducción se mantendrá en vigor mientras los daños no se reparen.
- (d) No se llevará a cabo ninguna reducción del alquiler si el residente rechaza las alternativas de alojamiento y permanece en la unidad de vivienda, o si el daño ha sido causado por el residente, o por miembros de la familia autorizados, o por sus animales domésticos, o por sus visitantes.
- (e) Si la unidad de vivienda del residente no es habitable o constituye un peligro para la vida, salud o seguridad, y si alternativas de alojamiento que sean decentes, seguras y sanitarias, y que no tengan defectos que sean peligrosos, se le ofrecen al residente y no las acepta, y rehusase irse de la unidad hasta que la reparen, pudiese terminarse el Contrato del Residente.
- (f) Responsabilidades del Residente: El Residente debe notificar inmediatamente al administrador de la propiedad de cualquier daño a la vivienda que constituya un peligro para la vida, salud o seguridad de sus ocupantes.
- (g) El residente estará de acuerdo en continuar pagando el alquiler, menos la porción que se

haya reducido, durante el período de tiempo en que los daños estén sin reparar.

- (h) La CHA no tendrá responsabilidad legal por lesiones o daños a la propiedad que tengan lugar en propiedades alquiladas o asignadas al Residente, excepto por lesiones o daños a la propiedad que sean resultado de actos intencionales o negligentes, u omisiones por parte de la CHA, o de los representantes o agentes de la CHA.
- (i) Todos los accidentes que incluyan lesiones o pérdidas de la propiedad del residente, o de los miembros de la familia autorizados por el residente, o por sus animales domésticos, o por sus visitantes, deben ser reportados, verbalmente o por escrito, a la oficina de la administración de la propiedad dentro de un período de cinco días hábiles de lo sucedido. El no cumplir con este procedimiento de reportar no causará que se renuncie o que se termine el derecho a cualquier remedio legal o equitativo que la persona pueda tener en contra de la CHA con respecto a tales daños o lesiones.

Sección 14. Inspecciones

- (a) Todas las inspecciones se llevarán a cabo para evaluar las condiciones de la unidad, identificar violaciones de las normas de salud y seguridad, establecer programas de mantenimiento preventivo, preparar las especificaciones para rehabilitar la unidad, o tomar otras medidas para mejorar el mantenimiento de las unidades. Las inspecciones anuales o interinas se llevarán a cabo de acuerdo con la Sección VI. D. de ACOP.
- (b) Inspecciones para Mudarse a la Unidad: La CHA y el Residente o su representante deben inspeccionar la unidad de vivienda antes de ocuparla. La CHA debe entregar al Residente una declaración escrita acerca de la condición de la unidad de vivienda e indicar cualquier equipo que sea provea con la unidad. Esta declaración debe ser firmada por la CHA y por el Residente o su representante. Una copia de la declaración se conservará en el expediente del Residente. Cualquier deficiencia que se indique en el reporte de la inspección será corregida por la CHA, sin ningún cargo al Residente, con anterioridad a la mudanza, o dentro de los diez días hábiles después de la mudada, siempre y cuando los defectos no hagan que la unidad no sea habitable. En el caso de que la CHA fallase en corregir las deficiencias dentro del período de los diez días después de la mudanza a la unidad, el Residente puede ejecutar el remedio descrito en la Parte 1 del Contrato, Sección 13(c).
- (c) Inspecciones al Desalojar la Unidad: La CHA inspeccionará la unidad de vivienda en el momento en que el Residente la desaloje y le entregará al Residente una declaración escrita de los cargos, de haberlos, por los que el residente sea responsable. Para protección de los derechos del Residente, éste o su representante pueden estar presentes en dicha inspección al desalojar la unidad, a menos que el Residente la abandone sin notificar a la CHA.

Sección 15. Procedimientos para Avisos

- (a) Responsabilidad del Residente: El Residente debe entregar personalmente un aviso por escrito a la oficina de administración de la propiedad o a la oficina central de la CHA, o enviarlo por correo de primera clase con la dirección apropiada. Cualquier aviso a la CHA puede ser notificado de la manera alternativa que un residente con incapacidades haya indicado que así lo necesite como una acomodación razonable.
- (b) Responsabilidad de la CHA: Todos los avisos a los residentes deben estar por escrito, excepto los avisos a las personas con incapacidades, que deben ser en el formato alternativo que el residente haya indicado. Los avisos también estarán disponibles en español o en otros

idiomas según se necesiten.¹

- (c) Los Avisos de Terminación del Contrato de Arrendamiento o de que el mismo no se renovará deben ser entregados al Residente o a un adulto miembro de la familia autorizado (por ejemplo, a una persona de 18 años o más que resida en la unidad de vivienda) o enviados por correo de primera clase con la dirección apropiada, con un recibo que debe ser firmado por el destinatario. Si nadie estuviese habitando el domicilio el aviso de terminación se puede dejar anunciado en la misma propiedad.
- (d) Los avisos que no sean para terminación del contrato o para no renovar el mismo pueden ser entregados al Residente o a cualquier un adulto miembro de la familia autorizado, o enviado por correo de primera clase con la dirección apropiada del residente como destinatario, excepto como se indica en la Sección 12 (d) y (e).

Sección 16. Terminación del Contrato de Arrendamiento

Para terminación del Contrato la CHA y el Residente deben seguir los siguientes procedimientos de la Sección XII de ACOP:

- (a) El Residente puede terminar este Contrato en cualquier momento dando un aviso por escrito con 15 días de anticipación.² El no avisar a la administración pudiera tener como resultado que se le cobrara un alquiler adicional a la cuenta del Residente. El Residente es responsable del alquiler del último mes hasta la fecha en que se desocupe. El Residente no puede usar el depósito de seguridad para pagar el alquiler o ningún otro cargo.
- (b) Este Contrato puede ser terminado por la CHA en cualquier momento si ocurren serias o repetidas violaciones de los términos del mismo. El Contrato se terminará si:

1. El Residente fallase en no hacer los pagos que se deban según el Contrato;
 - a. Esto incluye el pago de cargos razonables (independientes del desgaste normal) para la reparación de daños en la unidad habitacional o en el desarrollo (incluyendo daños a los edificios, instalaciones o áreas comunes) causados por el residente, miembros autorizados del hogar o huéspedes del mismo.
2. El Residente y los miembros autorizados de la unidad familiar no consiguen y mantienen conectados los servicios públicos, además de cumplir con la política para servicios públicos de la CHA (Sección IX de ACOP);
3. El Residente o cualquier miembro autorizado de la unidad familiar infringen las normas de arrendamiento (Sección II. K de ACOP);
4. El residente o cualquier miembro autorizado del hogar no cumple con las políticas y procedimientos necesarios y razonables establecidos por la CHA para el beneficio del desarrollo habitacional y sus residentes, los cuales serán publicados en la oficina de administración e incorporados como referencia en el contrato de arrendamiento.
5. El Residente fallase en cumplir con las Obligaciones del Residente expuestas en la Parte 1 del Contrato- Sección 8;
6. El Residente recibe tres Avisos de Terminación del Contrato de Arrendamiento por no haber pagado el alquiler a tiempo en un período de 12 meses;
7. La CHA descubre datos, después de la admisión, que hubieran resultado en que el Residente no fuese elegible durante el proceso inicial de examinación o reevaluación;
8. La CHA descubre declaraciones falsas del Residente en relación con su solicitud para

¹ Cuando un número considerable o una proporción de la población que sea elegible para recibir servicios, o que pudiera ser afectada directamente por un programa de ayuda federal (por ejemplo, de vivienda pública), necesite servicios o información en un idioma que no sea el inglés para poder recibir la información correcta o para participar en el programa, la CHA debe tomar las medidas necesarias, teniendo en cuenta el alcance del programa y el tamaño y concentración de dicha población, para proveer información en los idiomas apropiados para dichas personas.

² Se podrán hacer excepciones para las víctimas de actos de violencia doméstica, violencia sexual, violencia relacionada con las citas románticas o acoso que puedan documentarse.

- ayuda o al volver a examinar los ingresos;
9. El Residente permite que un individuo no autorizado resida en la unidad;
 10. El Residente falsifica documentos o provee documentos erróneos en relación con el uso ilegal de una sustancia controlada, abuso de bebidas alcohólicas, o rehabilitación de personas que usen drogas ilegales o abusen de bebidas alcohólicas;
 11. El residente no le notifica a la CHA cualquier adición a la familia (por nacimiento, adopción o custodia otorgada por la corte a un miembro actual del hogar a través de una tenencia, sin incluir arreglos para cuidados de crianza temporal) en los siguientes diez días posteriores al acontecimiento.
 12. El Residente permite que visite la unidad un individuo al que la CHA se lo ha prohibido. (favor de referirse a la Sección IV.D. de ACOP para las normas acerca de visitantes prohibidos);
 13. El residente permite que los visitantes o huéspedes se queden en la unidad por un periodo de tiempo superior al indicado en la Política para Visitantes de la CHA de la Sección IV. D. de ACOP, sin la autorización del Administrador de la Propiedad.
 14. El Residente no completa una reevaluación anual o intermedia
 15. El Residente no proporciona la información necesaria para completarla la reevaluación, incluyendo pero sin limitarse a los números de la Seguridad Social o de Identificación del Empleador;
 16. El Residente falla al no aceptar el ofrecimiento de la CHA de revisar un contrato o modificar un contrato existente;
 17. El Residente falla en no firmar las formas de consentimiento que la CHA requiere para hacer averiguaciones de los antecedentes del residente o de los miembros de su familia cuando se lleve a cabo una reevaluación, incluyendo la Forma 9886 de HUD y el Formulario de Consentimiento General y Exención de Responsabilidad de la CHA;
 18. El residente no cumple con las responsabilidades impuestas en él mismo y los miembros autorizados del hogar a través de los códigos de construcción y vivienda que afecten en forma material a la salud y seguridad.
 19. El residente se rehúsa a permitir que la CHA lleve a cabo las inspecciones necesarias en la unidad bajo la Sección VI. D. de ACOP.
 20. El residente o los miembros autorizados del hogar, visitantes o huéspedes no evitan destruir, maltratar, dañar, tirar basura o retirar cualquier parte de las unidades o desarrollos de vivienda.
 21. El residente no notifica de inmediato a la CHA cualquier daño en la unidad de vivienda.
 22. El residente no mantiene en condiciones seguras y limpias la unidad de vivienda y otras áreas que le hayan sido asignadas para su uso exclusivo.
 23. El residente no desecha las cenizas, basura, desperdicios y otros desechos de la unidad en forma higiénica y segura.
 24. El residente no remedia las violaciones al mantenimiento en los 30 días calendario posteriores al aviso.
 25. El residente no compra e instala baterías que funcionen en los detectores de humo y monóxido de carbono de su unidad de vivienda.
 26. El residente no retira de la propiedad de la CHA cualquier vehículo que sea propiedad o esté bajo el control de los miembros del hogar que no tenga los marbetes de registro e inspección válidos y vigentes. No evitar estacionar un vehículo en cualquier área con derecho de paso, puntos reservados en caso de incendio u otras propiedades de la CHA que no estén designadas específicamente como estacionamientos. Cualquier vehículo inoperable o sin licencia como se describe anteriormente será retirado de las propiedades de la CHA a expensas del residente. No se permite hacer reparaciones automotrices en la propiedad de la CHA.

27. El residente cambia las cerraduras o instala dispositivos contra robo sin la aprobación por escrito de la CHA.
28. El residente, cualquier miembro autorizado del hogar, visitantes o huéspedes no se comportan de manera que no perturben la tranquilidad que los otros residentes deberían disfrutar y que contribuye a mantener el edificio y/o el desarrollo en condiciones decentes, seguras y salubres. Esto incluye evitar el abuso en el consumo de alcohol u otras actividades que interfieren con la seguridad, la salud o el derecho de disfrutar tranquilamente de las instalaciones que tienen los demás residentes, los representantes de la CHA u otras personas que residen en los alrededores inmediatos.
29. El residente u otros miembros autorizados del hogar no hacen uso razonable de todas las instalaciones eléctricas, de plomería, sanitarias, de calefacción, ventilación, aire acondicionado y otros accesorios, incluyendo los elevadores. El comportamiento razonable incluye, aunque no se limita a no romper, robar o correr sobre extensiones eléctricas u otros cableados en la propiedad que se usen para llevar a cabo las conexiones de los servicios públicos.
30. El residente no mantiene los gatos, perros, otras mascotas domésticas comunes y animales de trabajo siguiendo estrictamente la **Política y Procedimiento para Propietarios de Mascotas de la CHA**. Según este procedimiento es necesario contar con el formulario de autorización previa por escrito para la posesión de una mascota, y este documento quedará integrado al contrato de arrendamiento.
31. El Residente viola las Normas de la CHA para Mascotas o Procedimientos para Posesión de Mascotas:
32. El Residente está huyendo para evitar enjuiciamiento, custodia o encarcelación después de haber sido sentenciado por un crimen o por intentar cometer un crimen, que constituye un delito bajo las leyes del estado del cual esté huyendo o, en el caso del Estado de New Jersey, es un delito grave, o por violar una condición de prueba o libertad condicional impuesta por leyes estatales o federales;
33. El Residente, cualquier miembro autorizado de la familia, un invitado, o cualquier persona bajo el control del Residente, se involucran en actividades criminales que amenacen la salud, seguridad, o el derecho a disfrutar de las instalaciones en paz, de los otros residentes, los empleados o agentes de la CHA, o las personas que residan en la vecindad inmediata de la propiedad;
34. El Residente, cualquier miembro autorizado de la familia, un invitado o cualquier persona bajo el control del Residente, se involucran en actividades criminales relacionadas con drogas ilícitas en la propiedad o fuera de la misma. Para fines de este contrato de arrendamiento, el término "actividad criminal relacionada con drogas" se refiere a la fabricación, venta, distribución, uso, posesión, almacenaje, servicio, entrega o cultivo ilegales de una sustancia controlada;
35. El Residente o un miembro autorizado de la familia es sentenciado por un delito grave en los últimos tres (3) años, incluyendo pero sin limitarse a condenas por:
 - a) Amenazas o acoso a otra persona, o lesiones o daños, o la intención de hacerlo, o violencia o otra persona;
 - b) Ofensas contra la propiedad incluyendo, pero sin limitarse a, robos, allanamiento, incendio intencional, destrucción maliciosa de la propiedad;
 - c) Robo, asalto o hurto, o venta de propiedad robada;
 - d) Uso para actividades criminales del acceso a la Internet que provee la CHA en la propiedad;
 - e) Uso sin autorización de los servicios de Internet que se provee a los residentes en la propiedad, o de las líneas físicas de comunicación utilizadas para proveer servicios de Internet a otros residentes o unidades en la propiedad; y

- f) Fraude en contra de cualquier entidad gubernamental o agencia relacionada con cualquier programa del gobierno.
36. El Residente o cualquier miembro autorizado de la familia han sido convictos por fabricar o producir metanfetaminas;
 37. El Residente o cualquier miembro autorizado de la familia es sentenciado por un crimen que les requiera estar sujeto de por vida, o bajo cualquier otro requisito de registraci3n, en un programa estatal para infractores sexuales, incluyendo la *Ley del Estado de Illinois de Registro de Infractores Sexuales* por 10 a1os;
 38. El Residente o cualquier miembro autorizado de la familia estuvo involucrado en actividades criminales y/o relacionadas con drogas ilcitas en los 3ltimos tres (3) a1os, que hayan representado amenaza a la salud y la seguridad, seg3n se determine al examinar un reporte de sus antecedentes penales;
 39. El residente no evita 3l mismo o no impide que los visitantes y miembros autorizados del hogar se involucren en:
 - a. La participaci3n en cualquier actividad (incluyendo el abuso f3sico y verbal) que constituya una amenaza a la seguridad, la salud o al derecho de disfrutar tranquilamente de las instalaciones que tienen otros residentes, los representantes de la CHA o las personas que residen en los alrededores inmediatos. No es necesario tener una condena por actos criminales para demostrar una infracci3n ser3a del contrato de arrendamiento.
 - b. La participaci3n en cualquier actividad criminal que ponga en riesgo la vida, la seguridad o la salud de otros residentes, los empleados de la CHA o las personas que residen en los alrededores inmediatos.
 - i. Si un residente o miembro autorizado del hogar que est3 enumerado en el contrato de arrendamiento es v3ctima de violencia dom3stica, sexual, violencia relacionada con las citas o acoso cometidos por un miembro del hogar del residente o un hu3sped o persona bajo el control del residente, esta 3nica situaci3n no se considerar3 como motivo para la cancelaci3n del alquiler o los derechos de ocupaci3n.
 - ii. La CHA podr3 retirar a un miembro del hogar del contrato sin tomar en cuenta que ese miembro sea la parte firmante, con el fin de desalojar, retirar, cancelar los derechos de ocupaci3n o la asistencia de cualquier individuo que sea residente o miembro autorizado y que se involucre en actividades criminales de violencia f3sica en contra del residente, otros miembros autorizados u otras personas, sin desalojar, retirar, cancelar la asistencia o de cualquier otra forma sancionar a la v3ctima de estos actos violentos y que tambi3n es residente o miembro autorizado.
 - iii. Una vez que se haya enviado la notificaci3n, la CHA conserva el derecho de aplicar las 3rdenes de la corte relacionadas con el derecho de acceso o control de la propiedad, incluyendo 3rdenes civiles de protecci3n: (a) emitidas para proteger a la v3ctima, y (b) emitidas para abordar la distribuci3n o posesi3n de bienes entre los miembros de la familia en los casos en que la unidad familiar se divide.
 - iv. La CHA mantiene el derecho y la autoridad para desalojar a un residente o miembro autorizado del hogar (incluyendo a una v3ctima de violencia dom3stica, sexual, violencia relacionada con las citas o acoso) por cualquier violaci3n al contrato que no est3 basada en o relacionada con el acto o actos de violencia dom3stica en cuesti3n. La CHA no someter3 a un individuo es o haya sido v3ctima de violencia dom3stica, sexual, violencia relacionada con las citas o acoso a

- estándares más exigentes que los que se aplican a otros residentes al momento de determinar un desalojo o cancelación del contrato.
- v. La CHA conserva la autoridad de cancelar el arrendamiento de un residente si la agencia puede demostrar que esta persona, los miembros autorizados del hogar, cualquier huésped o persona bajo el control del residente causa una amenaza potencial o inminente para otros residentes, los empleados de la CHA o las personas que residen en los alrededores inmediatos.
 - c. Queda prohibida la exhibición, uso o posesión de armas de fuego, municiones u otras armas en cualquier lugar dentro de la propiedad de la CHA por parte del residente, miembros autorizados del hogar, visitantes o personas bajo el control del residente, a menos que estos elementos sean necesarios para desempeñar un trabajo lícito. Se considera una violación seria al contrato que cualquier residente, miembros autorizados del hogar, visitantes o cualquier persona bajo el control del residente muestren un arma de fuego haciendo amenazas verbales o no verbales en cuanto a disparar, abrir fuego, hacer explotar, lanzar o de cualquier forma detonar el arma o infligir un daño a cualquier persona a través del uso intencional, imprudente o negligente de un arma de fuego.
 - d. Causar cualquier incendio en las instalaciones de la CHA, ya sea en forma intencional o debido a extrema negligencia.
40. El residente no se abstiene y prohíbe que los miembros autorizados del hogar o huéspedes le permitan a personas que estén bajo un programa domiciliario de detención electrónica (programa de monitoreo electrónico/arresto domiciliario) el acceso o residencia o a las instalaciones.
- a. Programa de monitoreo electrónico del Condado Cook: El residente deberá notificarle a la CHA acerca del regreso a su unidad de un miembro autorizado que esté participando en el programa de monitoreo electrónico del Condado Cook en las 48 horas luego de este hecho. Si el residente no hace esta notificación al administrador de la propiedad a tiempo esto podría ser un motivo para la cancelación del contrato de arrendamiento. Permitir que un participante del Programa de monitoreo electrónico del Condado Cook resida en la unidad sin que aparezca enumerado en el contrato de arrendamiento como miembro autorizado es un motivo para la cancelación del contrato.
 - b. Programa de monitoreo electrónico del Departamento Correccional de Illinois: Los delincuentes convictos que estén participando en el programa de monitoreo electrónico del Departamento Correccional de Illinois (IDOC) que no aparezcan en el contrato de arrendamiento vigente de un residente tienen prohibido volver a habitar esa unidad de vivienda. Permitir que un delincuente convicto participante del Programa de monitoreo electrónico del IDOC resida en la unidad sin que aparezca enumerado en el contrato de arrendamiento como miembro autorizado es un motivo para la cancelación del contrato.
 - c. Si llega a averiguarse que residentes y/o miembros autorizados por el residente participan en el programa de monitoreo electrónico del Departamento Correccional de Illinois en base a condenas en las que la actividad criminal subyacente es una infracción del contrato se procederá a la cancelación del mismo.
 - d. Si llega a averiguarse que el residente y/o miembros autorizados por el residente participan en el programa de monitoreo electrónico del Condado Cook podría procederse a la cancelación del contrato de arrendamiento de acuerdo con la Sección 16 del mismo, si la presunta actividad criminal subyacente relacionada

con el arresto constituye una violación al contrato.

41. El residente y/o cualquier miembro autorizado del hogar no se abstienen de permitir que un ex-residente de una vivienda pública que ha sido desalojado de un programa de vivienda financiado por el gobierno federal debido a sus actividades criminales viva en la unidad que ocupan
 42. El residente o cualquier miembro autorizado del hogar no se abstienen de ofrecerle alojamiento a visitantes o huéspedes.
 43. La unidad familiar del Residente tiene ingresos por encima de los límites de ingresos del programa de vivienda; la CHA no desalojará a una familia por estar por encima del límite de ingresos para viviendas públicas si la familia está recibiendo una anulación de ingresos devengados o tiene un contrato válido de participación en el *Programa de Autosuficiencia Familiar (FSS)*;
 44. El residente o cualquier miembro adulto autorizado del hogar no se asegura de que los miembros autorizados del hogar de entre 7 y 17 años de edad que vivan en el domicilio asistan a la escuela de acuerdo con los estatutos en contra de la inasistencia del Estado de Illinois.
 45. El residente o cualquier miembro adulto autorizado del hogar no se asegura de que los niños de hasta 13 años de edad participen en programas de cuidado diurno, para después de la escuela u otras actividades debidamente supervisadas fuera de la temporada o el horario escolar.
 46. El Residente o el ayudante doméstico que vive en la casa fallan en no completar y firmar el *Anexo al Contrato de la CHA para Ayudantes Domésticos*;
 47. El Residente falla al no permitir a la CHA, o a sus agentes o subcontratistas, acceso a la unidad una vez que se le haya dado un aviso apropiado, según la Sección 12 del Contrato;
 48. El Residente o cualquiera de los miembros autorizados de la familia, sus invitados, o personas bajo el control del residente, participan o causan un incidente o amenaza de violencia doméstica o sexual, en citas amorosas, o por acoso. La CHA no considerará responsable de las violaciones del contrato a la persona víctima de cualquier incidente, o amenaza, de violencia doméstica o sexual, en citas amorosas, o por acoso; o
 49. Cualquier residente o adulto autorizado miembro del hogar que se encuentre que no está cumpliendo con el requisito laboral de la CHA. Esto se refiere a cualquier miembro adulto de la unidad familiar que no esté exento ni cubierto por la Cláusula de Protección (*Safe Harbor Clause*) y que no esté empleado regularmente. tal como se define en los *Requisitos de Trabajo* de la CHA.
 50. El residente se niega a llevar a cabo una transferencia de emergencia u obligatoria a otra unidad cuando esto sea necesario de acuerdo con la Política de Transferencias de la CHA de la Sección V de ACOP.
 51. La Unidad de vivienda pública no es el único domicilio del residente y todos los miembros autorizados por el residente.
- (c) Cumplimiento con los Términos del Contrato
1. La CHA puede terminar este Contrato si durante el término de este Contrato:
 - a) Hay serias o repetidas violaciones de los términos del Contrato por parte del Residente, debido a su deterioro o incapacidad física o mental que se pueda verificar;
 - b) El Residente no hace arreglos para que alguien lo ayude a cumplir con el Contrato; y
 - c) La CHA no puede llevar a cabo una acomodación razonable que le permita al residente cumplir con el Contrato.

2. La CHA cooperará con el Residente, los miembros de la familia del mismo que se designen, o con un ayudante doméstico que viva en la casa, para procurar una vivienda más adecuada y para ayudar al residente a mudarse de la unidad de vivienda.
 3. Si no hay miembros de la familia del residente que puedan o quieran tomar la responsabilidad de mudar al residente, la CHA cooperará con las agencias apropiadas incluyendo, pero sin limitarse a, la Oficina Pública de Amparo (*Office of the Public Guardian*) u organizaciones locales de protección y defensa para procurar una vivienda adecuada y terminar el Contrato.
 4. Un incidente o incidentes de amenaza o actos de hecho de violencia doméstica, violencia relacionada con las citas románticas o acoso no se considerarán como infracciones serias o repetidas del contrato de arrendamiento por parte de la víctima o persona amenazada, y no será tomado como una “causa justificada” para cancelar la asistencia, el arrendamiento, o los derechos de ocupación de una víctima de actos violentos de este tipo.
- (d) Ausencias Prolongadas
1. Los residentes deben notificar a la CHA si se van a ausentar de la unidad por más de 30 días consecutivos. Se harán excepciones en los casos en que un residente haya sido víctima de violencia doméstica o sexual, en citas amorosas, o por acoso. Los residentes deben notificar al administrador de la propiedad, cerrar o proteger la misma, y dar información para que la CHA pueda comunicarse con ellos en caso de emergencia.
 2. Aunque un residente continúe pagando el alquiler y los servicios públicos no puede ausentarse de su unidad de vivienda por más de 90 días consecutivos, o por 180 días si la ausencia es por razones médicas que se puedan verificar, sin que tenga como resultado el perder sus derechos a ocupar la unidad. Si el residente excede el límite de su ausencia el administrador de la propiedad tomará las medidas legales necesarias, incluyendo la terminación del contrato y el desalojo. Un residente que planea ausentarse, o que se ausente, de su unidad por más de 90 días debe informárselo al administrador de la propiedad para evitar la terminación del contrato. El residente puede solicitar por escrito la aprobación de una ausencia más prolongada. La CHA usará su propio criterio para aprobarlo y hará una determinación final basándose en cada caso en particular.
- (e) Los procedimientos para *Desalojo de los Miembros Restantes de la Familia* se comenzarán si:
1. Los miembros restantes de la familia fallan al no informar a la CHA dentro de un período de diez días del fallecimiento o ausencia del cabeza de familia anterior;
 2. Los miembros restantes de la familia no tienen un miembro de la familia capacitado para firmar un nuevo contrato como nuevo cabeza de familia o no puede pasar el examen de admisión;
 3. El miembro restante de la familia que haya sido aprobado por la CHA no firma un nuevo contrato dentro de los 30 días de la aprobación de su solicitud; o
 4. Si la unidad familiar tiene pendiente pagos atrasados del alquiler o violaciones criminales.
- (f) Al decidir un desalojo debido a una actividad criminal la CHA puede tomar en cuenta todas las circunstancias del caso, incluyendo la seriedad de las ofensas, hasta qué punto han participado los miembros autorizados de la familia y las consecuencias que el desalojo pudiese tener para los miembros autorizados de la familia que no se han involucrado en la actividad en cuestión. En los casos en que fuese apropiado la CHA puede permitir a los miembros restantes de la familia continuar ocupando la vivienda y puede imponerles la condición de que los miembros autorizados de la familia que se involucraron en la actividad en cuestión no podrán ni residir ni visitar la unidad de vivienda. La CHA puede requerirle a un miembro de la familia que se hay involucrado en el uso ilegal de drogas que presente evidencia de haber completado exitosamente un programa de tratamiento, como condición para permitirle que resida o visite la vivienda

No se requerirá que la CHA pruebe que el residente sabía, o debería haber sabido, que el miembro autorizado de la familia, sus invitados, o cualquier otra persona bajo su control, estaba involucrado en la actividad prohibida. Sin embargo, el residente puede presentar en su defensa que no sabía, ni tenía por qué saber, de tal actividad criminal. El residente debe probar tal defensa con preponderancia de evidencia.

- (g) Si la CHA desea terminar o no renovar el contrato por actividades criminales que aparecen al revisar los antecedentes penales, según la Parte 1 del Contrato - Sección 5(a), una vez que el Residente lo solicite la CHA le proveerá una copia de su expediente criminal con anterioridad a cualquier proceso de terminación.
- (h) La CHA no renovará este Contrato y terminará el arrendamiento al final del término de 12 meses si los adultos miembros de la familia que no estén exentos no han cumplido con los *Requisitos de Servicio Comunitario y de Autosuficiencia Económica* que se describen en la Parte 1 del Contrato – Sección 22.
- (i) La CHA debe notificar por escrito su intención de terminación en inglés, español, o cualquier otro idioma que sea necesario³ o, en el caso de un residente con incapacidades, de una manera alternativa.
Los requisitos de tiempo para notificar son:
 - 1. Catorce (14) días en el caso de fallar en el pago del alquiler;
 - 2. Un tiempo razonable, de acuerdo con las leyes u ordenanzas estatales o municipales, teniendo en cuenta la severidad de la situación (pero sin exceder 30 días) cuando constituya una amenaza para la salud o seguridad de los demás residentes, de los empleados o agentes de la CHA, o de las personas que residan en la vecindad inmediata del edificio, o en el caso de actividad criminal violenta o relacionada con drogas ilícitas; o
 - 3. Treinta (30) días en cualquier otro caso.
- (j) Si la CHA prevalece en llevar a cabo un desalojo obteniendo una orden de posesión, o si las partes involucradas se ponen de acuerdo en una estipulación, el Residente será responsable por todos los costos determinados por la corte, excluyendo los honorarios de los abogados de la CHA, a menos que el Residente prevalezca en la acción.
- (k) Un residente con una incapacidad, que cumpla con las condiciones, puede solicitar una acomodación razonable mientras llegue el momento en que voluntariamente desalojen la unidad de vivienda o que sean desalojados por la fuerza.

Sección 17. Procedimientos y Requisitos para Quejas

- (a) Las disputas que surjan bajo este Contrato deben ser resueltas de acuerdo con los **Procedimientos para Quejas de los Residentes de la CHA** y de cualquier enmienda a los mismos que esté en vigor en el momento en que tales quejas se presenten, y que se incorporen en éste por referencia.
- (b) No se permitirá que el residente utilice los **Procedimientos para Quejas de los Residentes de la CHA** para realizar una actividad criminal que amenace la salud, seguridad o el derecho a disfrutar de las instalaciones en paz de los demás residentes, o de los empleados o agentes de la CHA, o de las personas que residan en la vecindad inmediata, o realizar una actividad criminal relacionada con drogas en la propiedad o fuera de la misma, o una actividad que tenga como resultado una sentencia por delito.
- (c) En el caso que se proponga una decisión adversa, incluyendo el proponer terminar el

³ Cuando un número considerable o una proporción de la población que sea elegible para recibir servicios, o que pudiera ser afectada directamente por un programa de ayuda federal (por ejemplo, de vivienda pública), necesite servicios o información en un idioma que no sea el inglés para poder recibir la información correcta o para participar en el programa, la CHA debe tomar las medidas necesarias, teniendo en cuenta el alcance del programa y el tamaño y concentración de dicha población, para proveer información en los idiomas apropiados para dichas personas.

Contrato, la CHA no debe realizar ninguna acción hasta el momento en que haya expirado el tiempo que tiene el Residente para solicitar una audiencia para quejas o, de ser pertinente, que haya expirado el proceso de quejas

- (d) Cuando se requiera que la CHA ofrezca al Residente la oportunidad de tener una audiencia para quejas y el Residente la haya pedido a su debido tiempo, no se debe terminar el arrendamiento hasta el momento en que haya expirado el plazo que tiene el Residente para solicitar la audiencia. Si la audiencia se pidió a su debido tiempo, el arrendamiento no se debe terminar hasta que se haya completado el proceso de quejas y se le hayan enviado al Residente los resultados, aun cuando el Aviso de terminación del Contrato haya expirado.

Sección 18 Abandono

- (a) Se asumirá que el Residente ha abandonado la unidad de vivienda cuando (a) el residente ha enviado a la CHA un aviso indicando su intención de no retornar a la unidad de vivienda; (b) el residente ha estado ausente de la unidad de vivienda por 21 días consecutivos, ha removido todos sus efectos personales de la vivienda y no ha pagado el alquiler por ese período; o (c) el residente ha estado ausente de la unidad de vivienda por 32 días consecutivos y no ha pagado el alquiler por ese período.
- (b) Siete días después de que el residente haya abandonado la unidad de vivienda la CHA puede cerrar y proteger la misma, y se asumirá que el residente ha abandonado cualquier efecto personal que permanezca en la unidad. La CHA puede remover cualquier propiedad personal de la unidad de vivienda y deshacerse de la misma. Nada de lo incluido en esta sección debe afectar cualquier otro recurso que se le provea a la CHA bajo este Contrato.

Sección 19. Modificaciones, Cláusulas Adicionales o Anexos al Contrato

Cualquier modificación de este Contrato debe llevarse a cabo por escrito con una cláusula adicional o un Anexo al Contrato ejecutado por la CHA y el Residente. La única excepción a esta regla son las modificaciones al alquiler según la Parte 1 del Contrato – Sección 5.

Sección 20. Contrato de la CHA de Derechos de Elección de Vivienda y de Reubicación del Arrendatario

En el momento en que este Contrato entre en vigor todas las estipulaciones del Contrato de la CHA de Derechos de Elección de Vivienda y de Reubicación del Arrendatario del 10/1/99 y del Contrato de la CHA de Derechos de Reubicación para Familias con Ocupación Inicial posterior al 10/1/99 (el Contrato) se aplicarán a las familias, según se indica en la Sección de Propósitos Generales de dicho Contrato. Todos los derechos y estipulaciones de dicho Contrato son incorporados en éste como referencia y se hacen parte de este Contrato, para completamente consignarlos en éste. En la eventualidad de que el Contrato se termine con el propósito de cualquier mudada temporal bajo el Contrato, las estipulaciones y derechos de dicho Contrato sobrevivirán la terminación del mismo y continuarán en vigor.

Sección 21. Requisito de Trabajo de la CHA

- (a) Se requiere que cada adulto miembro autorizado de la familia en una unidad de vivienda pública, entre las edades de 18 a 62 años, esté empleado 15 horas a la semana con regularidad en el primer año al comenzar, y por 20 horas a la semana de ahí en adelante (por ejemplo, por lo menos 15 horas a la semana con regularidad desde el 1º de enero del 2009 hasta el 31 de diciembre del 2009, y por lo menos 20 horas por semana comenzando el 1º de enero del 2010, y así de ahí en adelante) a menos que el residente o un adulto miembro autorizado de la familia esté exento o bajo la Cláusula de Protección (*Safe Harbor Clause*) de acuerdo con la Sección VIII E de ACOP.
- (b) Se dará una exención a los residentes o adultos miembros autorizados de la familia que:
 - 1. Tengan 62 años de edad o más;

2. Sean ciegos o estén incapacitados según se define en la sección 216(i)(1) o 1614 de la Ley de Seguridad Social 42 USC 416(i)(1) y certifiquen que no están capacitados para cumplir con el requisito de trabajo;
 3. Sean los que principalmente están a cargo de una persona ciega o incapacitada;
 4. Estén jubilados y reciban una anualidad vitalicia o pensión;
 5. Sean o madres o padres solteros, y sean las personas que principalmente cuiden a tiempo completo a niños de un año o menores; o
 6. Estén recibiendo los beneficios TANF y participen activamente en un Plan de Servicios y Responsabilidad (RSP).
- (c) Cuando un residente o un adulto miembro autorizado de la unidad familiar del residente no puede cumplir con el requisito de trabajo puede solicitar acogerse a la Cláusula de Protección (*Safe Harbor Clause*) mostrando que ha realmente tratado de cumplir con el requisito de trabajo (por ejemplo, mostrando la información apropiada) y aún así no ha podido conseguir empleo para cumplir con el requisito de trabajo.
- (d) Al residente o los adultos miembros de la familia autorizados aprobados por la CHA para acogerse a la Cláusula de Protección (*Safe Harbor Clause*) se les requerirá que pasen una reevaluación interina relacionada con esto con el administrador de la propiedad cada 90 días.
- (e) Cualquier miembro de la unidad familiar del residente que tenga 17 años o más de edad y que no asista a la escuela a tiempo completo estará sujeto al Requisito de Trabajo de la CHA.
- (f) Los residentes o los adultos miembros autorizados de la unidad familiar del residente también pueden cumplir con el Requisito de Trabajo con una combinación de empleo, asistencia a una escuela acreditada, o institución, programa de entrenamiento, preparación para empleos, programa de alfabetización o GED, internado o oportunidad de tener una experiencia de trabajo. También se permiten las oportunidades de trabajos voluntarios o comunitarios siempre y cuando se puedan verificar las mismas, y que por los dos primeros años no sean más de la mitad de las horas requeridas.
- (g) Los residentes o los adultos miembros autorizados de la unidad familiar del residente que cumplan con el Requisito de Trabajo de la CHA estarán cumpliendo con el Requisito de Servicio Comunitario y de Autosuficiencia Económica (Parte 1 del Contrato - Sección 22).
- (h) Cualquier residente que no esté exento y que falle en no cumplir con el Requisito de Trabajo de la CHA y que no sea elegible para Cláusula de Protección (*Safe Harbor Clause*) pudiera estar sujeto a que se le termine el Contrato y se le desaloje.

Sección 22

Requisito de Servicio Comunitario y de Autosuficiencia Económica

- (a) El Requisito de Servicio Comunitario y de Autosuficiencia Económica exigen que cada adulto miembro de la unidad familiar que no sea elegible para una exención contribuya con ocho horas al mes de servicios comunitarios dentro de su comunidad, o participe en un programa de Autosuficiencia Económica por ocho horas al mes, o con una combinación de los dos. Por favor referirse a la Sección VI G. de ACOP para las normas completas del Requisito de Servicio Comunitario y de Autosuficiencia Económica.
- (b) En el caso de que el Residente no cumpla con el Requisito de Servicio Comunitario y de Autosuficiencia Económica la CHA no renovará o extenderá el Contrato del Residente cuando expire el término del Contrato. La CHA tomará cualquier medida necesaria para terminar el arrendamiento de la familia.
- (c) Teniendo en consideración los esfuerzos del Residente para cumplir con esta Sección la CHA se reserva el derecho de ejecutar un acuerdo por escrito con el Residente con anterioridad a la expiración del Contrato para remediar cualquier asunto de incumplimiento con el Requisito de Servicio Comunitario y de Autosuficiencia Económica.
- (d) El fallo del Residente al no cumplir con el Requisito de Servicio Comunitario y de Autosuficiencia Económica pudiese ser causa para no renovar el contrato.

- (e) La CHA considera que los residentes que cumplan con el Requisito de Trabajo de la CHA (Parte 1 del Contrato - Sección 21) están cumpliendo con el Requisito de Servicio Comunitario y de Autosuficiencia Económica.

****SE REQUIERE FIRMAR EN LA PARTE 2 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ****

Número del Cliente _____

Parte 2 del Contrato de Arrendamiento

1. ESTE ACUERDO se ejecuta entre la Autoridad de Vivienda de Chicago (de aquí en adelante llamada "CHA") y _____ (de aquí en adelante llamado "Residente").

Fecha del Contrato	Término del Contrato		Fecha de Revisión Anual	Alquiler Mensual	Depósito en Garantía
	Desde	Hasta			

2. Unidad: La CHA, basándose en las declaraciones del Residente con respecto a su elegibilidad, ingresos, deducciones de sus ingresos, preferencias, y necesidades de la familia y de vivienda, arrienda al Residente una unidad de acuerdo con la Parte 1 del Contrato de Arrendamiento - Términos y Condiciones.

Residente (Cabeza de Familia): _____

Otro Cabeza de Familia (de ser pertinente): _____

Dirección: _____ Apartamento No.: _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Complejo de Vivienda: _____ Oficina Administrativa: _____

3. Ocupantes Autorizados: La Unidad Familiar del Residente está compuesta de los miembros autorizados indicados a continuación.

Nombre	Fecha de nacimiento – mm/dd/aa	Relación con el Cabeza de Familia	Número del Seguro Social
		Cabeza de Familia	
		Otro	
		Hijo de Crianza	
		Hijo de Crianza	
		Ayudante Doméstico	

4. Alquiler inicial: Será prorrateado para un mes parcial y será \$ _____.

5. Alquiler Mensual: Después de establecer el alquiler inicial indicado en la línea (4) anterior, un alquiler por la cantidad de \$ _____ al mes será pagadero el primer día de cada mes.

Este alquiler es: Alquiler basado en los ingresos Alquiler Fijo

6. Pagos del Alquiler: Los pagos del alquiler deben ser enviados por correo o entregados a un lugar designado que determinará el Administrador de la Propiedad que se indica a continuación:

7. Renovación: A menos que se termine como se indica en la Parte 1 del Contrato de Arrendamiento - Términos y Condiciones, este Contrato se renovará automáticamente por términos sucesivos de 12 meses. El alquiler mensual indicado en la línea (5) anterior continuará en vigor a menos que se ajuste de acuerdo con la Parte 1 del Contrato de Arrendamiento - Términos y Condiciones. Los ajustes del alquiler se harán enviando un aviso por escrito al Residente o se ejecute un nuevo contrato.

8. Depósito en Garantía:

- a. El Residente está de acuerdo en pagar \$ _____ como depósito en garantía de acuerdo con la Parte 1 del Contrato de Arrendamiento - Términos y Condiciones, y con las normas ACOP.
- b. Los depósitos en garantía se retendrán en Harris Bank, 111 West Monroe Chicago, Illinois 60602.

9. Servicios Públicos y Electrodomésticos:

a) Los siguientes servicios se proveerán por la CHA, como se indica a continuación:

Calefacción Agua Caliente Agua Fría Electricidad Gas

b) Los siguientes servicios los pagará el Residente, como se indica a continuación:

Calefacción Agua Caliente Agua Fría Electricidad Gas

c) Los siguientes electrodomésticos los proveerá el Residente con previa aprobación de la CHA, como se indica a continuación:

Estufa Refrigerador Otros Describa: _____

10. Subvención para los Servicios Públicos que pague el Residente:

Si el Residente es responsable de pagar por los servicios públicos y los electrodomésticos como se ha indicado anteriormente con una (X) en la línea (9), la CHA dará al Residente una subvención mensual para los servicios públicos por la cantidad de \$ _____, por lo que el Residente tiene la responsabilidad de mantener conectados los servicios en la unidad y de hacer los pagos directamente a la compañía proveedora de los servicios. Esta subvención será lo suficiente para pagar un consumo razonable de los servicios en un domicilio de modestas circunstancias que conserve energía, de acuerdo con los requisitos para un ambiente seguro, sanitario y saludable. Las subvenciones para servicios públicos no son pertinentes en los casos de alquiler fijo.

Si la subvención para los servicios públicos es mayor que el Pago Total del Inquilino ("reembolso para servicios públicos"), el residente recibirá el beneficio de \$ _____ por parte de la CHA para cubrir una parte del pago mensual de los servicios públicos para el periodo que va desde _____ hasta la medianoche de _____. Los reembolsos para servicios públicos serán pagados por la CHA al proveedor de servicios públicos pertinente, en nombre del residente.

Si el monto de la factura del Residente es menor que el reembolso del servicio público, el Residente recibirá un crédito en la factura de la compañía proveedora del servicio. Al aceptar con su firma al final de este documento, el Residente está de acuerdo en ejecutar con la compañía de servicios un acuerdo de notificación a una tercera persona, para que la CHA pueda ser notificada si el Residente fallase en no pagar su factura del servicio, o si se le fuese a desconectar el servicio.

11. Otras Responsabilidades del Residente: Este Contrato requiere que el Residente asuma las responsabilidades que se indican a continuación, sujeto a las acomodaciones razonables:

12. Asuntos de Accesibilidad: El Residente ha solicitado de la CHA, y la CHA ha verificado la necesidad de proveer lo indicado a continuación:

<input type="checkbox"/> Dormitorio separado	<input type="checkbox"/> Unidad para impedimentos auditivos
<input type="checkbox"/> Apartamento sin obstáculos	<input type="checkbox"/> Unidad en primer piso
<input type="checkbox"/> Unidad de un solo piso	<input type="checkbox"/> Otro _____
<input type="checkbox"/> Unidad para impedimentos visuales	

13. Maneras alternativas de comunicación o formato para avisos por escrito: El Residente ha solicitado y la CHA ha verificado la necesidad de la siguiente manera alternativa de comunicación o formato escrito:

14. Otras Acomodaciones Razonables: El Residente ha solicitado y la CHA ha verificado la necesidad de las siguientes acomodaciones razonables:

EJECUCIÓN Y CERTIFICACIÓN

Por medio de la firma al final, el Residente se compromete con los Términos y Condiciones de este Contrato de Arrendamiento. Por medio de la firma al final, el Residente también admite que ha recibido y se le han explicado completamente los Términos y Condiciones de este Contrato de Arrendamiento.

Por la presente certifico que no he cometido un fraude en relación con ningún programa federal de subsidio de vivienda. Si he cometido algún fraude, esto se le ha comunicado a la CHA con anterioridad a la ejecución de este Contrato de Arrendamiento, o con anterioridad a la aprobación de la CHA para ocupación de la unidad. Además certifico que toda la información y documentos presentados a la CHA con anterioridad a, o durante el término del Contrato de Arrendamiento son verdaderos y completos según mi mejor entendimiento. Si yo proveyese información fraudulenta, entiendo que mi Contrato de Arrendamiento pudiese terminarse o mi alquiler aumentarse retroactivamente.

Residente (Cabeza de Familia Autorizado):

Fecha:

Otro Cabeza de Familia (de ser pertinente):

Fecha:

Administrador de la Propiedad:

Fecha:

(Únicamente se requiere un testigo cuando la firma del residente es una "marca")

Testigo:

Fecha:

ANEXOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Sírvase indicar a continuación que se le ha entregado la siguiente información o documentos anexos:

- _____ Parte 1 del Contrato de Arrendamiento - Términos y Condiciones
- _____ Normas de Admisión y de Arrendamiento Continuo
- _____ Normas para Mascotas y Procedimientos para Posesión de Mascotas
- _____ Procedimiento para Quejas de los Residentes de la CHA
- _____ Información sobre Envenenamiento con Plomo
- _____ Información sobre la Sección 504 de Vivienda Equitativa
- _____ Formulario de Acuse de Recibo para Detectores de Humo
- _____ Solicitud del Residente para Acomodaciones Razonables / Guía para Modificaciones Estructurales
- _____ Sumario de las Ordenanzas para Propietarios e Inquilinos Residenciales de la Ciudad de Chicago
- _____ Reglas de la Casa, de ser pertinentes
- _____ Forma de un Servicio Público de Notificación a una Tercera Persona
- _____ Contrato de la CHA de Derechos de Elección de Vivienda y de Reubicación del Arrendatario, del 10/1/99, de ser pertinente
- _____ Contrato de la CHA de Derechos de Reubicación para Familias con Arrendamiento Inicial, posterior al 10/1/99, de ser pertinente
- _____ Información sobre Violencia Doméstica

Los temas indicados anteriormente pudiesen cambiar y la información ser actualizada por la CHA.

DECLARACIÓN DE RECIBO DE INFORMACIÓN SOBRE ENVENENAMIENTO CON PLOMO

Por la presente certifico que se me ha entregado una copia de la información indicada anteriormente sobre el envenenamiento con plomo como parte del paquete de mudanza. Se me ha explicado minuciosamente la información y tengo entendido que existe la posibilidad de que la unidad pudiera tener pintura con base de plomo.

Residente (Cabeza de Familia Autorizado):

Fecha:

Otro Cabeza de Familia (de ser pertinente):

Fecha:

Parte 3 del Contrato de Arrendamiento: Definiciones

1. Residente: Debe ser el cabeza de familia o el otro cabeza de familia, de ser pertinente, el que firme el Contrato. Según el Contrato de la CHA de Derechos de Elección de Vivienda y de Reubicación del Arrendatario (RCC) del 10/1/99, y el Contrato de la CHA de Derechos de Reubicación para Familias con Arrendamiento Inicial, posterior al 10/1/99, el término “Residente” se refiere como “Arrendatario.”
2. (Head of the Household) Cabeza de Familia – El miembro adulto de la familia que para fines de determinación de elegibilidad en cuanto al ingreso y el alquiler se considera como el jefe. Sin embargo, el ingreso de la cabeza de la familia, su cónyuge y cada miembro adicional de la familia se considerará al determinar el monto del alquiler. La cabeza de la familia es responsable de asegurarse de que la familia cumpla con sus responsabilidades bajo el programa, solo o en conjunto con un sub-jefe o su cónyuge. **24 CFR 5.504(b)**.
 - a. La familia podrá designar a cualquier miembro cualificado de la familia como su cabeza.
 - b. La cabeza de la familia deberá ser capaz (desde el punto de vista legal) de celebrar un contrato de arrendamiento, según lo estipula la ley estatal y local. Un menor emancipado bajo la ley estatal podrá ser designado como la cabeza de la familia.
3. Miembro(s) de la Familia: Quiere decir cualquier persona o personas autorizadas cuyos nombres se hayan incluido o añadido a la solicitud del Residente y al Contrato, y que sean miembros de la “familia” del residente, según se define en las normas ACOP de la CHA. Los miembros de la familia tienen derechos como otros miembros restantes de la familia.
4. Miembros(s) de la Unidad Familiar: Quiere decir cualquier persona o personas autorizadas que no sean familiares pero que son miembros de la Unidad Familiar del Residente y cuyos nombres se hayan incluido o añadido a la solicitud del Residente y al Contrato. Usualmente los Miembros de la Unidad Familiar son niños o adultos de crianza, o ayudantes domésticos que viven en la casa. Los miembros de la unidad familiar no tienen derechos como otros miembros restantes de la familia.
5. Miembros Autorizados por el Residente: Una combinación de miembros de la familia y miembros de la unidad familiar autorizados como ocupantes y que son referidos como “miembros autorizados por el residente”.
6. Miembro(s) Restante(s) de la Familia: Son los miembros de la familia que están incluidos en el Contrato y que permanecen en la unidad cuando el jefe de la familia fallece o deja la unidad sin ayuda del subsidio de vivienda (por ejemplo, por recluírse en una institución, o por ser encarcelado, o por formar una nueva unidad familiar en una vivienda sin subsidio y cedido sus derechos del RRC del 10/1/99 o posterior, a los miembros restantes de la familia, etc.) Se le permite a los miembros restantes de la familia continuar la ocupación solamente si:
 - (a) La familia reporta el fallecimiento o la partida del cabeza de familia dentro de los 10 días de sucedido;
 - (b) el miembro que solicite convertirse en nuevo cabeza de familia tiene 18 años o más, ha residido en la unidad como ocupante autorizado, estando en el Contrato, un mínimo de tres años consecutivos (36 meses), no ha tenido una ausencia prolongada sin autorización, y puede pasar el examen al solicitar;
 - (c) el nuevo cabeza de familia aprobado por la CHA firma un nuevo contrato dentro de los 30 días siguientes a la aprobación de la CHA de los miembros restantes de la familia; y
 - (d) no existen violaciones del alquiler ni actividades criminales.
6. Unidad de Vivienda: Debe ser la unidad ocupada por el residente.
7. Áreas Designadas: Son las áreas en propiedades de viviendas públicas que se asignan a los residentes para su uso exclusivo como parte de su unidad (por ejemplo, los portales del frente o traseros, los patios, etc.) y para los que se requiere que el Residente y los miembros de la unidad familiar mantengan en condiciones limpias y seguras, llevando a cabo los quehaceres domésticos y de mantenimiento.

8. Instalaciones o Propiedades: Deben ser todas las propiedades que pertenecen a la CHA o que las administra directa o indirectamente incluyendo, pero sin limitarse a, escaleras y descansos, ascensores y solarios.
9. Pago Total del Inquilino: Es la cantidad que sea mayor entre el 30% del ingreso mensual ajustado o el 10% del ingreso mensual bruto. El Pago Total del Inquilino nunca será por menos de \$75.
10. Alquiler Total: El Alquiler del Inquilino será calculado substrayendo el subsidio para los servicios públicos que son responsabilidad del residente (de ser pertinente) del Pago Total del Inquilino. En los complejos de vivienda en los que la CHA paga todas las facturas de los servicios públicos directamente a las empresas proveedoras de los servicios el Alquiler del Inquilino es el mismo que el Pago Total del Inquilino.
11. Domicilio Único: La unidad de vivienda de donde un residente no se ausenta por más de 90 días consecutivos durante el término de un contrato sin previa autorización del administrador de la propiedad.