

## **CONTRATO DE SELECCIÓN DE VIVIENDA Y DERECHOS DE REUBICACIÓN DE ARRENDATARIOS DE LA CHA<sup>1</sup>**

### **Propósito General.**

Este contrato estipula los derechos y responsabilidades de la Autoridad de Vivienda de Chicago (CHA) y sus agentes, así como de sus arrendatarios. Los términos de este contrato se aplicarán en caso de que la CHA reubique al antedicho arrendatario de su unidad de la CHA, ya sea temporaria o permanentemente, por cualquier razón fuera del control del arrendatario cuando dicha reubicación obedezca a razones de reurbanización, demolición, consolidación, restauración, orden de un tribunal o conversión requerida a asistencia según la situación del inquilino.

Se entiende que la habilidad de la CHA para ofrecer el derecho de regreso está sujeta a los compromisos de financiamiento federales identificados en el Acuerdo de mudanza para trabajar (Moving to Work Agreement, por sus siglas en inglés: MTW) con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (United States Department of Housing and Urban Development, por sus siglas en inglés: HUD) En la medida que HUD reduzca su compromiso, menos viviendas serán construidas o restauradas. En caso de que los fondos federales se vean reducidos a un nivel insuficiente para satisfacer el nivel de producción de unidades de vivienda iniciales, como se describe en el plan de transformación, la obligación de la CHA bajo el plan será consultar con el Consejo Asesor Central (Central Advisory Council, por sus siglas en inglés: CAC) para hacer revisiones al plan según sea necesario debido a esta reducción del financiamiento. El acuerdo MTW también estipula que si el financiamiento es insuficiente para satisfacer el nivel de producción de unidades de vivienda iniciales, los arrendatarios cubiertos por este contrato recibirán un vale de la Sección 8. Este contrato no compromete a la CHA a construir unidades en una urbanización específica para satisfacer a todas las familias con derecho a regresar. Después de lograr la meta del plan de transformación de aproximadamente veinticinco mil (25,000) unidades de vivienda pública, la CHA acuerda hacer esfuerzos razonables para identificar oportunidades de añadir unidades de vivienda pública a su inventario.

Este contrato no se aplica a las transferencias requeridas para llenar unidades vacantes (unidades de renovación rutinaria), para atender fallas a los sistemas de los edificios o cuando la CHA no pueda proporcionar viviendas habitables cuando dichas viviendas no estén sujetas al proceso de reurbanización como se explica en el plan de transformación de la CHA. Este contrato, inclusive los derechos y obligaciones en él estipulados y la ejecución de los mismos, está sujeto a cualquier decisión u orden del tribunal de Gautreaux o cualquier otra orden de tribunal aplicable.

---

<sup>1</sup> Si el lenguaje convenido entra en conflicto con las normas y procedimientos de admisión y tenencia de la CHA, estas normas y procedimientos serán enmendados como corresponde.

Este contrato constituye los derechos y responsabilidades básicos de la CHA, sus agentes y arrendatarios durante el proceso de reurbanización. Cualquier acuerdo de reurbanización existente o propuesto entre el urbanizador y la CHA negociado como parte del proceso de reurbanización puede contener términos de reubicación, condiciones y requisitos específicos de propiedades adicionales para la admisión y continuación de la tenencia. En tales casos regirá el acuerdo de reurbanización, siempre y cuando no disminuya las protecciones a los arrendatarios estipuladas bajo este contrato. La CHA acuerda modificar los términos y condiciones de cualquier acuerdo(s) de reurbanización existente o propuesto para asegurar que se retengan los derechos del arrendatario y las opciones de vivienda cubiertas por este contrato. Asimismo, si como consecuencia del proceso de reurbanización se emite un memorando de acuerdo (Memorandum of Agreement, por sus siglas en inglés: MOA) con el Consejo Asesor Local (Local Advisory Council, por sus siglas en inglés: LAC), los términos y condiciones de ese MOA no podrán reducir los derechos y protecciones estipulados bajo este contrato.

Este contrato estipulará los derechos y responsabilidades para:

1. Arrendatarios con tenencia el uno de octubre de 1999 que se determine que están en cumplimiento con los términos de su arrendamiento; y
2. Miembros de las unidades familiares de los arrendatarios descritos anteriormente que se conviertan en arrendatarios de acuerdo con la política de admisión y tenencia y los procedimientos de transferencia de familias divididas de la CHA a fin de aliviar las condiciones de hacinamiento o por razones iniciadas por la CHA. Los miembros de las unidades familiares tienen que ser ocupantes autorizados como lo define la política de admisión y tenencia.
3. Este contrato no se aplica a residentes cuya tenencia comience después del 1 de octubre de 1999.
  - a. Estas familias no tienen derecho a regresar a unidades de vivienda pública. Sin embargo, estas familias tienen derecho a recibir las protecciones detalladas en este contrato. Los derechos y responsabilidades de estas familias se discuten en mayor detalle en un contrato aparte.

La CHA acuerda llevar un seguimiento de estas familias mientras participen en el programa de Sección 8. A estas familiares se les ofrecerá un vale de la Sección 8 con preferencia en una lista de espera basada en el sitio y en la lista de preferencia de toda la ciudad. Estas familias tendrán prioridad sobre las nuevas admisiones pero no sobre las familias que tengan derecho a regresar bajo este contrato (véase la sección 4(d) y (c)(2)).

**1. Cumplimiento de los términos del arrendamiento, requisitos adicionales del arrendamiento, requisitos específicos de las propiedades y enmiendas al contrato de arrendamiento.**

Este contrato se aplica a arrendatarios que estén cumpliendo con los términos de su contrato de arrendamiento como se determina en este párrafo y en los párrafos 3 y 5 que aparecen más adelante. Las condiciones de cumplimiento de los términos del arrendamiento, los requisitos adicionales del arrendamiento y los requisitos específicos de las propiedades son:

- a. El arrendatario está al día con sus pagos de alquiler o con los pagos acordados para ponerse al día.
- b. Si el arrendatario es responsable de los cobros por servicios públicos como arrendatario de CHA, el arrendatario no tiene saldos pendientes con la CHA ni con ninguna compañía de servicios públicos o está al día con los pagos acordados para ponerse al día con la CHA o la compañía de servicios públicos.
- c. El arrendatario, miembro de la familia o invitado bajo el control del arrendatario está cumpliendo con los términos del arrendamiento de la CHA adoptados por la junta directiva de la CHA el 15 de agosto de 2000, y con cualquier otro término adicional requerido por las leyes federales posteriormente añadido a dicho arrendamiento. El incumplimiento de las obligaciones del arrendamiento tiene que ser demostrado mediante notificaciones de violaciones al arrendamiento y / o evidencia de violaciones serias o repetidas de términos importantes del arrendamiento.
- d. El cumplimiento con la Sección II de la política de admisión y tenencia, la cual prohíbe que haya ocupantes no autorizados según se define en los subpárrafos 6(c) y (d) del arrendamiento, o requiere que la familia añadida a dichos inquilinos de acuerdo con el arrendamiento.
- e. El arrendatario tiene buenos antecedentes de cuidado de la vivienda (ha mantenido la vivienda limpia y segura) de acuerdo con los informes de inspecciones de cuidado de viviendas que se encuentran en el archivo del arrendatario.
- f. El arrendatario no ha destruido, deteriorado, dañado o eliminado ninguna parte de una unidad de vivienda o urbanización, como lo indican los informes de inspecciones de cuidado de viviendas que se encuentran en el archivo del arrendatario u órdenes de trabajo que reflejan una tendencia de daños o abusos de parte del arrendatario.
- g. El cumplimiento de los términos del arrendamiento, como se define anteriormente, incluirá el periodo durante el cual la familia viva en

unidades de vivienda de la CHA y cualquier periodo de asistencia de la Sección 8.

- h. Nuevos requisitos aplicables en todos los proyectos de la CHA: Además de los requisitos de arrendamiento establecidos en los subpárrafos 1 (a) a (g) anteriores se pueden adoptar requisitos de arrendamiento adicionales de acuerdo con el subpárrafo 1 (j) que aparece más adelante. Un arrendatario que esté cumpliendo con los términos de su arrendamiento y continúe haciéndolo según se estipula en los subpárrafos 1 (a) a (g) anteriores, pero que no esté cumpliendo con los requisitos de arrendamiento adicionales tendrá el derecho de no ser desalojado y continuará teniendo el derecho de regreso a una unidad de vivienda pública recientemente construida o restaurada, cómo se describe en los párrafos 4 y 8 que aparecen a continuación, a menos que un funcionario de audiencias independiente, como se describe en el subpárrafo 1 (l), decida que el arrendatario no está haciendo esfuerzos de buena fe para cumplir con los requisitos adicionales del arrendamiento. Para efectuar dicha determinación, el funcionario de audiencias considerará todas las circunstancias del arrendatario, inclusive, pero sin limitarse a, la habilidad del arrendatario para cumplir con los requisitos adicionales del arrendamiento y su acceso a servicios de asistencia, evaluación, revisión o seguimiento como parte de la iniciativa para ayudar al arrendatario a cumplir con los requisitos adicionales del arrendamiento. La determinación del funcionario de audiencias estará sujeta a las disposiciones aplicables de las leyes existentes.

Los requisitos de arrendamiento adicionales no incluirán requisitos de ingresos mínimos. Un arrendatario que esté exento de acuerdo con los Requisitos de servicio comunal de la Ley de viviendas de calidad y responsabilidades de trabajo (Community Service Requirements of the Quality Housing and Work Responsibility Act) de 1998, y / o cualquier modificación a la misma, como se estipula en 24 CFR 960.601, o que esté exento según cualquier disposición estipulada en el contrato de derechos de reubicación, no tendrá que cumplir con los requisitos adicionales del arrendamiento que consistan en requisitos de trabajo o requieran otras medidas relacionadas con la base de dicha exención.

- i. Requisitos específicos de la propiedad: Además de los requisitos de cumplimiento con los términos del arrendamiento establecidos en los subpárrafos 1 (a) a (h) anteriores, los acuerdos de reurbanización existentes o propuestos podrían incluir requisitos específicos de la propiedad. Los requisitos específicos de la propiedad incluyen, entre otros: Criterios de admisión, regreso a la propiedad, requisitos de tenencia continua / ininterrumpida, período de tiempo y actividades para cumplir o remediar el incumplimiento de dichos requisitos, y documentación para establecer o verificar el cumplimiento de dichos

requisitos. Dichos requisitos deben ser desarrollados por el grupo de trabajo involucrado en el proceso de planificación de una propiedad. Tan pronto como se hayan desarrollado y adoptado dichos requisitos para la propiedad, se enviará notificación de dichos requisitos a los residentes afectados no menos de un año antes de la fecha de oferta de vivienda.

- j. Cualquier modificación al arrendamiento residencial de la CHA que exceda los requisitos reguladores mínimos de HUD (24 CFR 966) estará sujeta a notificación y comentario público y aprobación de HUD, de acuerdo con el párrafo 18 del acuerdo de protección de residentes / acuerdo MTW.
- k. En sitios donde se hayan establecido los requisitos específicos de la propiedad, la definición del cumplimiento con los términos del arrendamiento incluirá dichos criterios adicionales. En sitios donde no se hayan establecido los requisitos específicos de la propiedad, el cumplimiento con los términos del arrendamiento incluirá sólo los criterios establecidos en los subpárrafos 1 (a) a (h) anteriores.
- l. Las determinaciones del cumplimiento con los términos del arrendamiento respecto a los nuevos requisitos aplicables en todos los proyectos de la CHA, como se describe en 1 (h), y de los requisitos específicos de la propiedad, como se describen en 1 (i), están sujetas a los procedimientos de queja detallados en el subpárrafo 11 (b) de este contrato. Los funcionarios de audiencias para dichas quejas serán partes independientes acordadas conjuntamente por el CAC y la CHA.
- m. El beneficio de cualquier prioridad o preferencia para el derecho de regreso o tenencia continua / ininterrumpida basada en los requisitos específicos de la propiedad que incluyan trabajo también tiene que ser otorgado a las unidades familiares donde la cabeza de familia, el cónyuge o miembro único tenga 62 años de edad o más o sea una persona discapacitada. (24 CFR 960.206 (b) (2)).
- n. Los requisitos específicos de la propiedad se aplicarán de igual manera a las viviendas privadas y públicas de alquiler en urbanizaciones de ingresos mixtos, a menos que la ley exija lo contrario.

## **2. Conexiones de servicios públicos.**

Las familias que seleccionen una opción de vivienda permanente que requiera que los servicios públicos sean pagados por el inquilino tienen que poder obtener conexiones de servicios públicos para esa unidad. Si el arrendatario (cabeza de familia) no puede demostrar la habilidad de conectar los servicios públicos a su nombre al momento en que se identifique una unidad de

reubicación permanente para el arrendatario, no se le ofrecerá al arrendatario la unidad de reubicación permanente.

Antes de que se le pueda hacer una oferta, el arrendatario tiene que demostrar a la CHA que puede obtener la conexión de los servicios públicos a su nombre. El hecho de no obtener las conexiones de servicios públicos no causará la pérdida del derecho de regreso bajo este contrato; sin embargo, antes de recibir cualquier oferta de vivienda posterior, el arrendatario tiene que demostrar la habilidad de obtener las conexiones de servicios públicos.

### **3. Renovación de certificación y determinación del cumplimiento con los términos del arrendamiento.**

La CHA tiene dos procesos de renovación de certificación:

- a. Renovaciones de certificación anuales o interinas, realizadas como una función normal de la administración de la propiedad; y
- b. Renovaciones de certificación del “derecho a regresar” (anuales o interinas) que se realizan conjuntamente con la reubicación y de acuerdo con este contrato.

- (1) Renovación de certificación inicial del derecho de regreso: Una vez ejecutado este contrato, todas las familias que tenían tenencia el uno de octubre de 1999 asistirán a una entrevista de renovación de certificación del derecho de regreso como parte de una renovación de certificación anual o interina. En esta entrevista de renovación de certificación del derecho de regreso, se pedirá a las familias que firmen un acuerdo de arrendamiento residencial, el cual incorpora sus derechos bajo el contrato de derechos de reubicación, y que llenen una encuesta de selección de vivienda.
- (2) Renovación de certificación final del derecho de regreso: Este proceso de renovación de certificación del derecho de regreso comenzará cuando la CHA esté lista para llenar unidades de vivienda pública nuevas o restauradas en un sitio determinado. En esta entrevista de renovación de certificación del derecho de regreso se examinarán los expedientes de las familias para determinar su cumplimiento con los términos de arrendamiento continuo / ininterrumpido y de cualquier requisito específico de la propiedad que sea de aplicación.

La renovación de certificación para determinar el cumplimiento de los términos del arrendamiento se hará como se describe en el subpárrafo 5(h) que aparece más adelante. Las violaciones serias al arrendamiento posteriores a la

renovación de certificación de cualquier tipo podrían dar como resultado la cancelación del arrendamiento.

#### **4. Derechos básicos de los arrendatarios de la CHA.**

En casos de reubicación debida a reurbanización, demolición, conversión a asistencia de inquilinos, restauración, consolidación u orden de tribunal, la CHA proporcionará los siguientes derechos básicos a los arrendatarios, como se describe en la sección Propósito General de este contrato:

- a. Vivienda de reemplazo comparable según se define en el párrafo 10 que aparece más adelante.
- b. Al grado máximo posible y sujeto al párrafo 4(c) que aparece más adelante, la CHA alojará a cada arrendatario bajo la opción de vivienda preferida por el arrendatario. La CHA proporcionará a cada arrendatario toda la información pertinente relacionada con las opciones de vivienda de reemplazo disponibles. En caso de reubicación permanente, el arrendatario podrá seleccionar hasta tres soluciones de vivienda de reemplazo en orden de preferencia. Cuando se necesite una reubicación temporaria, el arrendatario podrá escoger un vale temporario de la Sección 8, o expresar una preferencia de urbanización de viviendas públicas que se procurará satisfacer en la medida de lo posible. Estas opciones se definen en la Sección 8 de este documento y serán enumeradas en la encuesta de selección de vivienda (Housing Choice Survey, por sus siglas en inglés: HCS).
- c. Sistema de sorteo / lotería y ofertas de unidades de vivienda:

(1) Los arrendatarios que cumplen con los términos de su arrendamiento tienen garantizado el derecho de regreso a una unidad de vivienda pública recientemente construida o restaurada. Sin embargo, la CHA no puede garantizar que todas las familias desalojadas por las actividades de reurbanización podrán regresar a su sitio de origen o recibir la unidad de vivienda permanente de su preferencia.

Cuando las unidades de vivienda pública estén disponibles, las primeras prioridades de esas unidades (véase el orden de ofertas detallado en el subpárrafo 4(d) que aparece más adelante) serán determinadas por sorteo. El sorteo se hará por grupo de prioridad , tipo y tamaño de unidad.

(2) A fin de satisfacer el derecho de regreso, la CHA hará, de acuerdo con el subpárrafo 4 (b) anterior, dos ofertas de unidad de vivienda por lo demás comparables. Se entiende que estas ofertas podrán ser diferentes del sitio de origen o preferencia de HCS del arrendatario. El rechazar la segunda oferta resultará en la pérdida del derecho de regreso bajo este contrato. Una vez se haya perdido el derecho de regreso, la CHA ofrecerá una preferencia para regresar a una unidad de vivienda pública. Esta preferencia se basará en la encuesta de selección de vivienda (HCS) y permitirá al arrendatario obtener una preferencia en una lista de espera basada en el sitio y preferencia en la lista de colocación de toda la ciudad. Las familias con tenencia después del 1 de octubre de 1999 tendrán una preferencia en estas listas después de las familias con derecho de regreso que no acepten una segunda oferta de vivienda.

Se ofrecerá al arrendatario la primera unidad de vivienda disponible en la lista de espera basada en el sitio o en la lista de colocación de toda la ciudad. El arrendatario que tenga una posición de preferencia podrá elegir una unidad de vivienda en base a la disponibilidad, sólo después de que se haya ofrecido una unidad de vivienda a un arrendatario con derecho de regreso, pero antes de una nueva admisión.

Si el arrendatario rechaza una oferta de una lista de preferencia basada en el sitio o de toda la ciudad, el arrendatario será borrado de todas las listas y no retendrá su posición de preferencia para una unidad de vivienda pública. El ejercicio de este párrafo por parte de la CHA está sujeto a los procedimientos de quejas bajo este contrato, de acuerdo con el subpárrafo 10(b).

- d. La CHA alojará a sus arrendatarios usando las prioridades enumeradas a continuación. Dentro de un grupo de prioridad, se usará un sorteo para determinar el orden de las ofertas. Las familias que cumplan con los términos del arrendamiento y no hayan sido seleccionadas en un sorteo serán elegibles para sorteos en otros sitios donde haya unidades disponibles.

Para todas las unidades de vivienda pública, sujetas a las órdenes de tribunales aplicables y estipuladas en un plan de reurbanización, el orden de las ofertas por tipo de unidad y número de dormitorios se hará de la siguiente manera, sujetos a los requisitos adicionales enumerados en las páginas 7 a 10 de este contrato:

- (1) Los arrendatarios que vivían en el sitio al 1 de octubre de 1999 y escogieron ese sitio como su opción de vivienda permanente, que

cumplen con los términos de su arrendamiento y los requisitos específicos de la propiedad.

- (2) Los arrendatarios que vivían en el sitio al 1 de octubre de 1999 y escogieron ese sitio como su opción de vivienda permanente, que cumplen con los términos de su arrendamiento y estén llevando a cabo las medidas para cumplir con los requisitos específicos de la propiedad.
- (3) Los arrendatarios que no vivían en el sitio al 1 de octubre de 1999, pero que escogieron ese sitio como opción de vivienda pública permanente, que cumplen con los términos de su arrendamiento y los requisitos específicos de la propiedad.
- (4) Los arrendatarios que no vivían en el sitio al 1 de octubre de 1999 y escogieron ese sitio como opción de vivienda pública permanente, que cumplen con los términos de su arrendamiento y estén llevando a cabo medidas para cumplir con los requisitos específicos de la propiedad.
- (5) Los arrendatarios que fueron mudados temporalmente al sitio debido a actividades de reurbanización en su sitio de origen, que cumplen con los términos de su arrendamiento y los requisitos específicos de la propiedad.
- (6) Los arrendatarios que fueron mudados temporalmente al sitio debido a actividades de reurbanización en su sitio de origen, que cumplen con los términos de su arrendamiento y estén llevando a cabo medidas para cumplir con los requisitos específicos de la propiedad.
- (7) Los arrendatarios que no fueron seleccionados en otros sorteos, que cumplen con los términos de su arrendamiento y los requisitos específicos de la propiedad.
- (8) Los arrendatarios que no fueron seleccionados en otros sorteos, que cumplen con los términos de su arrendamiento y estén llevando a cabo medidas para cumplir con los requisitos específicos de la propiedad.
- (9) Los arrendatarios que reciban un vale temporario de la Sección 8 de acuerdo con los criterios establecidos para las unidades familiares que no puedan cumplir con los requisitos específicos de la propiedad. (Si se ofrece a dichas unidades familiares unidades de vivienda en una propiedad sin un plan de reurbanización, la mudanza temporaria de la Sección 8 a una

unidad de vivienda pública se tratará como una transferencia administrativa.)

- (10) Los arrendatarios con una preferencia de regreso como se describe en el subpárrafo 4(c)(2) anterior, que cumplen con los términos de su arrendamiento y los requisitos específicos de la propiedad.
- (11) Los arrendatarios con una preferencia de regreso como se describe en el subpárrafo 4(c)(2) anterior, que cumplen con los términos de su arrendamiento y estén llevando a cabo medidas para cumplir con los requisitos específicos de la propiedad.
- (12) Los arrendatarios que deseen hacer una transferencia Gautreaux como se describe en la política de admisión y tenencia a una propiedad de reurbanización, que cumplen con los términos de su arrendamiento y los requisitos específicos de la propiedad.
- (13) Los arrendatarios que deseen hacer una transferencia Gautreaux como se describe en la política de admisión y tenencia a una propiedad de reurbanización, que cumplen con los términos de su arrendamiento y estén llevando a cabo medidas para cumplir con los requisitos específicos de la propiedad.
- (14) Nuevas admisiones basadas en los requisitos de ingresos establecidos en la política de admisión y tenencia o como se haya acordado en el acuerdo de reurbanización de ese sitio. Las familias de este grupo tienen que cumplir con los requisitos específicos de la propiedad como se establecen en el plan de reurbanización del sitio.

Para las categorías 1, 3, 5, 7, 10, 12 y 14, los siguientes puntos tienen que ser válidos al momento de la oferta de la vivienda:

- La familia satisface los requisitos específicos adicionales de la propiedad establecidos en el acuerdo de reurbanización de la propiedad; y
- La familia tiene que cumplir con los términos del arrendamiento como se definen en los subpárrafos 1 (a) a (h) de este contrato.

En caso de que la familia posteriormente no cumpla con los requisitos específicos de la propiedad, a fin de continuar con la tenencia, la familia tiene que mostrar evidencia de medidas para cumplir con los requisitos específicos de la propiedad y cumplir con dichos requisitos dentro de un mínimo de un (1) año (o un período más largo, como se especifica en el

acuerdo de reurbanización). El gerente de la propiedad tendrá la facultad de decidir si se debe proporcionar al arrendatario tiempo adicional para remediar la situación.

Si la familia no cumple con dichos requisitos dentro de un (1) año o un período más largo, como se especifica en el acuerdo de reurbanización, el arrendatario tendrá derecho a una transferencia a otra unidad de vivienda de la CHA de acuerdo con lo siguiente:

- La CHA ofrecerá una unidad de vivienda que satisface las normas de calidad de viviendas (Housing Quality Standards, por sus siglas en inglés: HQS), como se define en las disposiciones de HUD, en una propiedad donde el arrendatario cumpla con los requisitos específicos de la propiedad.
- Si el arrendatario rechaza la unidad de transferencia, la CHA le ofrecerá un vale permanente de la Sección 8.
- En caso de que no esté disponible una unidad con el número de dormitorios apropiado, como se define en la política de admisión y tenencia, se ofrecerá a la familia una unidad de vivienda temporaria de la Sección 8 hasta que una unidad apropiada esté disponible. La familia tiene que ser reubicada bajo la Sección 8 de alojamiento temporario o alojada en una unidad de vivienda de la CHA como se describe en (a), no más de 180 días después del vencimiento del período de remedio de un año. Las unidades de vivienda pública ofrecidas a familias bajo la Sección 8 de alojamiento temporario como resultado de este párrafo serán ubicadas en una urbanización donde la familia cumpla con los requisitos específicos de la propiedad. Dichas mudanzas se harán de acuerdo con el orden de ofertas establecido en este contrato.

A pesar del derecho a una transferencia más arriba mencionado, dicha transferencia no disminuirá el derecho del arrendatario de permanecer en una unidad de vivienda pública, siempre y cuando cumpla con los términos de su arrendamiento, como se define en el contrato de arrendamiento residencial y anexos de la CHA.

Para las categorías 2, 4, 6, 8, 11 y 13, los siguientes puntos tienen que ser válidos al momento de la oferta de la vivienda:

- La familia tiene que proporcionar evidencia de que está llevando a cabo medidas para cumplir con los requisitos específicos de la propiedad; y

- La familia tiene que cumplir con los términos del arrendamiento como se definen en los subpárrafos 1 (a) a (h) de este contrato.
- La familia tiene que cumplir con los requisitos específicos de la propiedad arriba detallados dentro de un período mínimo de un año (o un período más largo, como se especifica en el acuerdo de reurbanización) a partir de la fecha de admisión.

En caso de que la familia no cumpla con los requisitos específicos de la propiedad dentro de un año (o un período más largo, como se especifica en el acuerdo de reurbanización) el arrendatario tendrá derecho a una transferencia a otra unidad de la CHA. El gerente de la propiedad tendrá la facultad de decidir si se debe proporcionar al arrendatario tiempo adicional para remediar la situación. La unidad de transferencia se ofrecerá de acuerdo con lo siguiente:

- La CHA ofrecerá una unidad de vivienda que cumpla con las HQS, como se define en las disposiciones de HUD, en una propiedad donde el arrendatario cumpla con los requisitos específicos de la propiedad.
- Si el arrendatario rechaza la unidad de transferencia, la CHA le ofrecerá un vale permanente de la Sección 8 .
- En caso de que no esté disponible una unidad con el número de dormitorios apropiado, como se define en la política de admisión y tenencia, la CHA ofrecerá a la familia un vale de selección de vivienda temporaria de la Sección 8 hasta que una unidad apropiada esté disponible. La familia tiene que ser reubicada bajo la Sección 8 de alojamiento temporario o alojada en una unidad de vivienda de la CHA como se describe en el inciso (a) anterior, no más de 180 días después del vencimiento del período de remedio de un año. Las unidades de vivienda pública ofrecidas a familias en Sección 8 temporaria como resultado de este párrafo estarán ubicadas en una urbanización donde el arrendatario cumpla con los requisitos específicos de la propiedad. Dichas mudanzas se harán de acuerdo con el orden de ofertas establecido en este contrato.

A pesar del derecho a una transferencia más arriba mencionado, dicha transferencia no disminuirá el derecho del arrendatario de permanecer en una unidad de vivienda pública, siempre y cuando cumpla con los términos de su arrendamiento, como se define en el contrato de arrendamiento residencial y anexos de la CHA.

e. Transferencias de emergencia.

- (1) Las transferencias de emergencia (mudanzas requeridas cuando las condiciones de un edificio o de una unidad de vivienda representan una amenaza para la seguridad y el bienestar del arrendatario) deberán realizarse con la mayor rapidez posible y de acuerdo con la sección Transferencias de emergencia de la política de admisión y tenencia de la CHA. Tan pronto como sea práctico después del incidencia, pero en ninguna circunstancia después de cuarenta y cinco (45) días, la CHA informará al LAC, por escrito, en cuanto a dichas mudanzas, la naturaleza de la emergencia, los nombres de los arrendatarios afectados y el sitio temporal o permanente donde estén alojados. La divulgación de información personal al LAC es dependiente de la autorización del arrendatario proporcionada a través de la exoneración de responsabilidad que aparece al final de este documento. La denegación del cumplimiento de una petición de la CHA para una transferencia de emergencia puede ser motivo de cancelación del arrendamiento. Una mudanza que resulte de una transferencia de emergencia no elimina ningún derecho de regreso ni otros derechos de reubicación estipulados en este contrato.
  
- (2) La CHA no proporcionará notificación escrita previa a los arrendatarios en situaciones en que la CHA tenga poca o ninguna advertencia de la condición o situación que resulta en una emergencia. En la medida de lo posible, la CHA proporcionará una notificación escrita previa dentro de un período de tiempo razonable a los arrendatarios cuando exista información o conocimiento previos respecto a las condiciones o la situación que ocasiona una emergencia (por ejemplo: un tribunal ordenó el cierre debido a infracciones al código). La CHA no usará la disposición de transferencias de emergencia para el propósito de consolidación de edificios. En lo máximo de su capacidad , la CHA cerrará edificios utilizando un plan de consolidación de los mismos con notificación según sea necesario bajo este contrato.

## **5. Responsabilidades de la CHA antes de la reubicación.**

Antes de reubicar a cualquier arrendatario, la CHA deberá hacer lo siguiente:

- a. Llevar a cabo reuniones de planificación de reubicación para todos los arrendatarios afectados con el objeto de:
  - (1) Explicar la razón de la reubicación y cualquier plan propuesto para la reurbanización, inclusive los números propuestos de unidades de vivienda nuevas o restauradas (si es aplicable).

- (2) Desarrollar un plan de reubicación en consulta con el LAC y los residentes afectados. La CHA realizará por lo menos dos de estas sesiones de información, y por lo menos una de ellas se realizará las horas de la noche o en un fin de semana.
  - (3) Examinar el paquete de reubicación descrito en el subpárrafo 5(c) que figura más adelante.
  - (4) Presentar a los residentes con todos los modelos a escala, fotografías o videocintas actuales de otras unidades de vivienda similares construidas o restauradas en otras urbanizaciones de la CHA, o un dibujo de unidades de vivienda que vayan a ser construidas o restauradas.
- b. Como parte del proceso de reurbanización, celebrar un acuerdo de reurbanización que podría incluir términos que afecten el proceso de reubicación de la urbanización. El acuerdo de reurbanización tratará asuntos de reubicación específicos del sitio no cubiertos en este contrato. Si no existe un acuerdo de reurbanización, entonces este contrato representa los derechos y procedimientos aplicables para el proceso de reubicación. La CHA realizará un esfuerzo de buena fe para celebrar un memorando de acuerdo (MOA) con el LAC que refleje cualquier entendimiento específico de la propiedad con respecto al proceso de reurbanización.
- c. Al momento de las reuniones de planificación de la reubicación, proporcionar a los arrendatarios un paquete de reubicación que contenga información sobre sus derechos bajo la Ley de reubicación uniforme (Uniform Relocation Act, por sus siglas en inglés: URA) o la Sección 531 (Demolición y disposición) de la Ley de responsabilidad de viviendas de calidad y trabajo (Quality Housing and Work Responsibility Act, por sus siglas en inglés: QHWRA). Todos los arrendatarios deberán firmar para comprobar que han recibido el paquete de reubicación. El paquete de reubicación incluirá información sobre los beneficios de ayuda de reubicación, opciones de viviendas de reemplazo (como se explica resumidamente en el párrafo 6 de este contrato) y los períodos de tiempo de procesamiento para personas reubicadas bajo la Sección 8; e identificara la oficina donde se puede examinar el Manual de procedimientos de reubicación de la CHA. Si un arrendatario no puede asistir a ninguna de las reuniones de planificación de reubicación, entonces la CHA le proporcionará el nombre de una persona encargada y la dirección y número telefónico de la oficina donde podrá obtener información.
- d. Como parte de la renovación de certificación inicial del derecho de regreso, proporcionar una encuesta de selección de vivienda (Housing

Choice Survey, por sus siglas en inglés HCS). La HCS incluirá la siguiente información de cada miembro de la familia: nombre, edad, sexo y cualquier necesidad de accesibilidad (por ejemplo: silla de ruedas). Además, las HCS deberán permitir a las familias identificar las características de vecindarios y / o urbanizaciones deseables a las cuales les gustaría ser transferidos. La CHA dará a los arrendatarios la oportunidad de seleccionar hasta tres opciones de vivienda de reemplazo permanente (inclusive bajo la Sección 8 permanente) y una opción de vivienda temporaria (vivienda pública o Sección 8). Al realizar las HCS, la CHA dará notificación escrita de acuerdo con el subpárrafo 5(h)(1)(ii) que figura más adelante. Las familias tienen la opción de cambiar una vez las selecciones de vivienda permanente de su HCS. Este cambio puede hacerse en cualquier momento entre la entrega de la HCS conjuntamente con su renovación de certificación inicial del derecho de regreso y la aceptación de una oferta de vivienda de reemplazo permanente.

- e. Asegurar que toda la comunicación relacionada con cualquier actividad de reubicación se escriba en un lenguaje sencillo y entendible, y que se publique y se ponga a disposición del público en las oficinas de administración de la propiedad y en todas las oficinas de los sitios de reubicación. Las personas que sean incapaces de leer o entender los documentos o notificaciones de reubicación (por ejemplo: personas iletradas, de habla extranjera o con impedimentos visuales u otras discapacidades) tienen que recibir traducción o comunicación adecuada (por ejemplo: intérpretes o lectores de lenguaje por señas) y el seguimiento apropiado de parte del personal de la CHA. Cada comunicación escrita deberá indicar el nombre y apellido, la dirección y el número telefónico (inclusive el número de dispositivo de telecomunicación para sordos (TDD/TTY), si es aplicable) de una persona que pueda ser contactada para obtener respuesta a preguntas u otra ayuda necesaria.
- f. Modificar sus contratos de administración de propiedades u otros contratos aplicables para incluir todos los derechos, responsabilidades y obligaciones requeridos por este contrato.
- g. Hacer ofertas de viviendas de acuerdo con las prioridades establecidas en este contrato y de acuerdo con la política de admisión y tenencia aprobada por la CHA y el plan de selección y asignación de inquilinos, conforme con este contrato.
- h. Proporcionar a los arrendatarios las siguientes notificaciones escritas en el orden establecido a continuación:
  - (1) Para todos los arrendatarios de la CHA

- (i) **Notificación del contrato de reubicación:** La CHA proporcionará a los arrendatarios información relacionada con el cumplimiento de los términos del arrendamiento según se relacione con este contrato. Todo arrendatario que tenía tenencia al 1 de octubre de 1999 y cumpla con los términos de su arrendamiento está protegido por este contrato. Una notificación sencilla se adjunta como Anexo A.
- (ii) **Notificación de la renovación de certificación del derecho de regreso:** La CHA proporcionará a cada arrendatario afectado una notificación escrita de catorce (14) días para asistir a la entrevista de renovación de certificación que debe realizarse en preparación para la reubicación y de acuerdo con el párrafo 3 de este contrato. Notificaciones de muestra se adjuntan aquí como anexos B y K.

Después de la renovación de certificación del derecho de regreso, el gerente de la propiedad preparará una lista para el edificio. La lista identificará la situación de cada arrendatario con respecto al derecho de regreso, el tamaño de la familia y otra información de la familia necesaria para realizar el proceso de reubicación. La lista se usará para distribuir y controlar la finalización de las HCS. Esta lista también permitirá el seguimiento de los arrendatarios con derecho de regreso a un sitio específico que hayan sido reubicados a otro sitio como resultado de una transferencia de emergencia.

- (iii) **Notificación del cumplimiento con los términos del arrendamiento:** Esta notificación escrita describe los resultados de la renovación de certificación del derecho de regreso. Muestras de estas notificaciones se adjuntan aquí como Anexos E1-E3 y L1-L2. La renovación de certificación del derecho de regreso arrojará uno de tres resultados:
- Se encontrará que el arrendatario cumple con los términos de su arrendamiento y se procederá a la renovación de su certificación con el derecho de regreso; o
  - Se descubrirán evidencias de violaciones irremediables al arrendamiento y la CHA comenzará el proceso de cancelación del arrendamiento o, si es aplicable, cancelará la asistencia de la Sección 8. Si

el tribunal ingresa una sentencia de desalojo o un funcionario ratifica la cancelación de la asistencia de la Sección 8, el arrendatario será desalojado sin derecho a regresar y recibirá una notificación de pérdida del derecho de regreso, Anexo D1. Si el tribunal o funcionario de audiencias ingresa una sentencia a favor del arrendatario, se considerará que cumple con los términos de su arrendamiento y retendrá todos sus derechos bajo este contrato. Si la CHA no inicia el proceso de desalojo o cancelación de la asistencia de Sección 8 dentro de sesenta (60) días, se considerará que el arrendatario cumple con los términos de su arrendamiento; o

- Se descubrirán evidencias de violaciones remediables al arrendamiento y el arrendatario tendrá ciento ochenta (180) días para remediar la situación.

(iv) **Notificación de determinación final de cumplimiento con los términos del arrendamiento (renovación de certificación inicial del derecho de regreso):** La CHA notificará al arrendatario, por escrito, al final de los ciento ochenta (180) días en cuanto a los resultados del intento de remedio de la situación. Si el arrendatario remedia todas las violaciones existentes al arrendamiento, entonces se considerará que cumple con los términos del arrendamiento. Si no se remedian las violaciones al arrendamiento, la CHA cancelará el arrendamiento de acuerdo con el subpárrafo 5(h)(2)(iii). Muestras de estas notificaciones se adjuntan aquí como Anexos F1-F2 y M1-M2.

(2) Para las primeras mudanzas, permanentes o temporarias:

(i) **Notificación de información general y elegibilidad de 180/120 días (requerida por 49 CFR 24.203(a) & (b)):** La CHA proporcionará a cada arrendatario afectado una notificación escrita de información general detallando sus derechos bajo la Sección 531 de QHWRA (demolición y disposición) o la Asistencia uniforme de reubicación (Uniform Relocation Assistance, por sus siglas en inglés URA), según se aplique. Esta notificación escrita debe estipular lo siguiente:

- Si el arrendatario tendrá o podría tener que mudarse y una advertencia de no mudarse antes de tiempo.

- La razón de la reubicación e información relacionada con las reuniones de planificación de la reubicación descritas en el subpárrafo 5(a) anterior.
- Que el arrendatario tiene derecho a asistencia de reubicación según lo estipula este contrato.

Esta notificación deberá ser emitida tan pronto como sea posible, pero en ningún caso menos de seis meses (180 días) antes de la fecha de reubicación propuesta debido a demolición, restauración o conversión a asistencia de inquilinos. Se requiere un mínimo de cuatro meses (120 días) antes de la notificación para reubicaciones debidas a la consolidación planificada de edificios. Una notificación de muestra se adjunta aquí como Anexo G.

(ii) **Notificación de noventa (90) días: (requerida por 49 CFR 24.203(c))** la CHA proporcionará a cada arrendatario afectado una notificación de desplazamiento de la siguiente manera:

- **Arrendatarios que se estén mudando a la Sección 8 temporaria o permanente.** Los arrendatarios que se estén mudando a unidades de vivienda de la Sección 8 recibirán una notificación de desplazamiento de noventa (90) días cuando la unidad haya pasado una inspección de la Norma de calidad de viviendas (HQS). Una muestra de la notificación se adjunta aquí como Anexo H y N.
- **Arrendatarios que se estén mudando fuera de su urbanización de origen.** Los arrendatarios que requieran una mudanza a una unidad que no se encuentre en su urbanización de origen recibirán una notificación de noventa (90) días una vez que se haya identificado la dirección de una unidad de vivienda de reemplazo. Una muestra de las notificaciones se adjunta aquí como Anexo H y N.
- **Arrendatarios que se estén mudando a otra unidad dentro de su urbanización de origen.** Los arrendatarios que no salgan de su urbanización de origen serán tratados como transferencias administrativas. Si se aplica, los arrendatarios recibirán notificación de acuerdo con 49 CFR 24.203.

- (iii) **Notificación de satisfacción del derecho de regreso:** Los arrendatarios que se estén mudando permanentemente recibirán una notificación estipulando que la selección de una vivienda de la Sección 8 permanente o una unidad de vivienda pública nueva o restaurada constituye su selección de vivienda final y que se ha satisfecho el derecho de regreso del arrendatario, Anexo D2.
- (3) **Para mudanzas temporarias subsiguientes:** El proceso de notificación para mudanzas temporarias subsiguientes seguirá al proceso resumido en el subpárrafo 5(h)(1)(ii - iv) y (2) de este contrato con las siguientes excepciones:
- (i) A opción de la CHA, si un arrendatario obtuvo una renovación de certificación dentro de seis (6) meses después de una notificación de mudanza temporaria subsiguiente, entonces no se exigirá una renovación de certificación adicional. Si la CHA decide proceder a la renovación de certificación del arrendatario, entonces la CHA tendrá la obligación de proporcionar al arrendatario todas las notificaciones aplicables según se estipula en el subpárrafo 5(h)(2) anterior.
  - (ii) Notificación de encuesta de selección de vivienda (HCS) temporaria: En caso de reubicaciones temporarias subsiguientes, el arrendatario tendrá la opción de una HCS temporaria. La selección de vivienda permanente indicada en la primera encuesta de selección de vivienda continuará siendo la preferencia de selección de vivienda permanente del arrendatario. la CHA proporcionará a cada arrendatario, con por lo menos cuatro (4) días de anticipación, notificación escrita de las fechas y horas en que el personal de reubicación de la CHA realizará las encuestas de selección de viviendas de reemplazo temporarias.
- (4) **Invocación del derecho de regreso – mudanza final:**
- El proceso de notificación escrita para mudanzas permanentes o finales sigue el proceso para primeras mudanzas como se resume en el subpárrafo 5(h) (1) y (2), con las siguientes excepciones:
- (i) No se dará notificación de contrato de reubicación para las mudanzas finales.

- (ii) No se dará notificación de información general de 180/120 para las mudanzas finales.
  - (iii) Un arrendatario que haya recibido notificación escrita de violaciones al arrendamiento tendrá treinta (30) días para remediar la situación y será reevaluado después del período de remedio de la situación. Un arrendatario que haya remediado la situación recibirá notificación escrita de que será realojado noventa (90) días a partir de la fecha de la notificación como se describe en el subpárrafo 5(h)(2)(vi). Durante el período de remedio de la situación, la prioridad del arrendatario para obtener una unidad de su preferencia quedará suspendida.
  - (iv) La CHA procederá a cancelar la asistencia a un arrendatario de la Sección 8 o desalojará a un arrendatario que no haya remediado las violaciones al arrendamiento dentro de los treinta (30) días. Si un funcionario ratifica una cancelación de asistencia o si el tribunal ingresa una sentencia de desalojo, el arrendatario perderá la asistencia o será desalojado sin derecho de regreso. Si el funcionario de audiencias o el tribunal ingresa una sentencia a favor del arrendatario, se considerará que cumple con los términos del arrendamiento y retendrá todos los derechos bajo este contrato. Si la CHA no comienza la cancelación de asistencia o el proceso de desalojo dentro de sesenta (60) días calendario, se considerará que el arrendatario cumple con los términos del arrendamiento.
- i. Además de las notificaciones descritas más arriba, se dará la siguiente notificación conjuntamente con el proceso de reurbanización:
- (i) **Notificación de requisitos específicos de la propiedad:** A medida que los grupos de trabajo de reurbanizaciones desarrollen requisitos específicos de las propiedades para los sitios que estén bajo reurbanización, la CHA dará notificación a todas las familias que tengan el derecho de regreso, describiendo los requisitos aprobados. Dicha notificación deberá darse no menos de un (1) año antes de una oferta de una unidad de vivienda de reemplazo.

## 6. Responsabilidades de la CHA durante la reubicación.

- a. Se pondrá a disposición de todos los arrendatarios y miembros de su familia asesoría / orientación de buen vecino y de transición. La asesoría

de transición consiste en una sesión de información introductoria que incluye una reseña del programa de la Sección 8, información sobre los requisitos de viviendas del sector privado, capacitación sobre administración del hogar y derechos de los arrendatarios bajo la Ley federal de viviendas equitativas (Federal Fair Housing Act) y otras leyes estatales y locales de viviendas equitativas relacionadas. También se realizarán sesiones de asesoría individual. La asesoría individual proporcionará a las familias la oportunidad de ponerse en contacto con servicios de apoyo, recibir información sobre técnicas de búsqueda de vivienda, participar en planificación financiera y, si lo solicitan, recibir una remisión a un programa de asesoría de movilidad. La asesoría de transición también incluirá contactos de seguimiento limitados después de la mudanza.

La asesoría de movilidad está disponible para arrendatarios interesados en mudarse a áreas de oportunidad. Las áreas de oportunidad se definen como zonas censales con no más del 23.49% de familias con ingresos inferiores al nivel de pobreza (“folleto de censo de pobreza baja”) y no más del 30% de población Afroamericana (“folleto de censo racialmente diverso”). La asesoría de movilidad está disponible para arrendatarios que expresen interés en mudarse a áreas de oportunidad o a zonas censales de poca pobreza o racialmente diversas. La asesoría de movilidad también incluirá contactos de seguimiento por teléfono y por lo menos una (1) visita posterior a la mudanza a la familia (siempre y cuando la familia esté dentro del área metropolitana de Chicago).

- b. La CHA o su persona nombrada proporcionará estipendios para transporte público a cualquier persona que esté siendo reubicada a una vivienda de la Sección 8, y asistencia de transporte para mudanzas de movilidad suficiente para permitir al arrendatario, en cada caso, inspeccionar hasta tres unidades de la Sección 8.
- c. La CHA dará al arrendatario suficiente tiempo para celebrar un contrato de arrendamiento de la unidad seleccionada. Tiempo adecuado para arrendatarios de viviendas públicas se definirá como un (1) año. La CHA o su contratista de la Sección 8 permitirá un mayor tiempo a través de extensiones o la reemisión de vales a las personas que estén siendo reubicadas.
- d. La CHA proporcionará al arrendatario asistencia o servicios de reubicación de acuerdo con la Asistencia uniforme de reubicación (URA) o la Sección 531 de QHWRA titulada Demolición y Disposición, según se aplique. Dicha asistencia se aplicará tanto a la reubicación temporaria como permanente. Si el arrendatario así lo solicita, la CHA pondrá a su disposición una copia de cualquier acuerdo aplicable de reubicación específico de la propiedad.

- e. La CHA se asegurará de que cada unidad de vivienda de reemplazo comparable sea decente, segura y sanitaria, y que por lo menos reúna las normas de calidad de viviendas de la Sección 8 y se adapte a los requisitos de los subpárrafos 10(a) y (b) de este contrato.
- f. La CHA proporcionará los siguientes servicios de mudanza al arrendatario para su reubicación: transporte (como se describe en el subpárrafo 6 (b) anterior), materiales de embalaje, almacenamiento temporario (no debe exceder noventa (90) días), reembolsos por conexión de servicios públicos, inclusive teléfono y televisión por cable, y verificaciones de crédito. A través de la compañía de mudanzas, la CHA también proporcionará seguro de reemplazo de propiedades. la CHA reembolsará a las familias cualquier pérdida razonable ocurrida durante la mudanza. la CHA también podría efectuar reembolsos por otras actividades relacionadas con la mudanza y que la CHA determine que son razonables y necesarias para la mudanza.
- g. Al proporcionar servicios de mudanza de acuerdo con el subpárrafo 6(f) anterior, se aplicará lo siguiente: Para todas las mudanzas temporarias locales de la Sección 8, las cuales se definen como cualquier mudanza dentro del área metropolitana de Chicago, la CHA proporcionará servicios de mudanza tanto para la mudanza inicial a una selección de vivienda temporaria y la mudanza de regreso a la vivienda permanente ofrecida. la CHA no reembolsará ni proporcionará servicios de mudanza a arrendatarios que estén usando un vale temporario de la Sección 8 fuera del área metropolitana de Chicago. Para mudanzas permanentes de la Sección 8 fuera del área metropolitana de Chicago, la CHA proporcionará servicios de mudanza como se resume en el subpárrafo 6(f) anterior.
- h. La CHA está obligada a cumplir con el conjunto de responsabilidades arriba mencionadas para todas las reubicaciones de arrendatarios asociadas con este contrato.
- i. La CHA se esforzará para asegurar el acceso a servicios sociales existentes para los residentes de la CHA.

## **7. Obligaciones de los arrendatarios.**

Durante el proceso de reubicación, el arrendatario tendrá ciertos deberes y responsabilidades. El incumplimiento de estos deberes y responsabilidades podría causar demoras o la pérdida del derecho de regreso como se estipula en este contrato.

- a. Un arrendatario podría perder el derecho de regreso si no cumple cualquiera de lo siguiente:

- (1) Proporcionar toda la información relevante, en manera oportuna, a la CHA durante un proceso de renovación de certificación, y asistir a las citas de renovación de certificación.

Si el arrendatario no cumple con esta obligación, la CHA le enviará notificación escrita de este incumplimiento. El arrendatario tendrá que proporcionar la información necesaria y/o programar cualquier cita necesaria dentro de quince (15) días calendario a partir de la fecha verificada del envío postal. En caso de que el arrendatario no responda a esta notificación dentro de quince (15) días calendario, la CHA podría desalojar al arrendatario, lo cual daría como resultado la pérdida del derecho de regreso.

- (2) Asistir por lo menos a una (1) Reunión de planificación de reubicación y/o reurbanización como se describe en el subpárrafo 5(a) que explica el proceso de reubicación, los planes de reurbanización y el horario de ejecución de dichos procedimientos; o recoger un paquete de reubicación en la reunión de planificación de reurbanización o en la oficina administrativa del arrendatario, y firmar una certificación comprobando que lo ha recibido.

Si el arrendatario no recoge el paquete de reubicación ni firma el comprobante de su recepción, la CHA le enviará notificación escrita de incumplimiento de esta obligación. El arrendatario tendrá que asistir a una presentación para recibir un paquete de reubicación o recoger uno en la oficina administrativa dentro de quince (15) días calendario a partir de la fecha verificada del envío postal y firmar una certificación. Si el arrendatario no responde a esta notificación dentro de quince (15) días calendario, podría perder el derecho de regreso.

- (3) Llenar y devolver firmado un formulario de Encuesta de selección de vivienda (HCS).

Si el arrendatario no cumple con esta obligación, la CHA le enviará una notificación informándole de dicho incumplimiento. El arrendatario tendrá que devolver una HCS firmada dentro de quince (15) días calendario a partir de la fecha verificada del envío postal de la notificación del incumplimiento. Si no se recibe una HCS del arrendatario, la CHA asignará al arrendatario una unidad de reubicación temporaria en base a la disponibilidad, sin importar la preferencia, y el arrendatario perderá el derecho de regreso.

- (4) Mantener el cumplimiento de los términos del arrendamiento de acuerdo con los términos y condiciones de los arrendamientos de la CHA y los arrendamientos firmados durante la tenencia como residente de vivienda temporaria de la Sección 8. Cuando reciba notificación en cuanto a cuestiones de cumplimiento de los términos del arrendamiento, el arrendatario deberá tomar las medidas apropiadas para remediar dichas situaciones. Si no se mantiene en cumplimiento con los términos del arrendamiento podría resultar en el desalojo y la pérdida del derecho de regreso como se estipula en los párrafos 3 y 5.
  - (5) Desalojar a un miembro de la familia que esté sujeto a un requisito de registro vitalicio bajo un programa estatal de registro de ofensores sexuales dentro de quince (15) días a partir de la notificación de que debe hacerlo.
  - (6) Aceptar una de dos (2) ofertas de vivienda como se describe en el subpárrafo 4(c)(2) de este contrato.
- b. Un arrendatario podría demorar el derecho de regreso si no cumple con cualquiera de lo siguiente:
- (1) Si se aplica, no asistir y participar a todas las reuniones requeridas de selección, orientación, información y renovación de certificación de la Sección 8; y
  - (2) Al momento de la mudanza permanente, no observar los rangos personales de selección de vivienda identificados a través del proceso de HCS resumido en el párrafo 5 de este documento.
- c. El derecho de regreso termina al momento de la aceptación de una oferta de una unidad de vivienda de la CHA recientemente restaurada o construida.

## **8. Tipos de vivienda permanente.**

La CHA proporcionará a los arrendatarios que cumplen con los términos de su arrendamiento las siguientes opciones de vivienda de reemplazo permanente comparables:

- a. La Sección 8. Una unidad de la Sección 8 es una unidad existente que es propiedad de un individuo particular que reside en cualquier lugar de los Estados Unidos, y que cumple con todas las normas del programa de la Sección 8. La Sección 8 permanente es una selección de vivienda final. Si un arrendatario tiene éxito en obtener una unidad de vivienda de la Sección 8 dentro de un año como se estipula en el subpárrafo 6 (c),

entonces la CHA no le concederá el derecho de regreso. Por lo tanto, si el arrendatario escoge la Sección 8 permanente en la encuesta de selección de vivienda (HCS), entonces tiene que seleccionar dos (2) opciones de vivienda pública en caso de que no se le pueda asignar una unidad de la Sección 8 dentro de un (1) año.

- b. Sitio disperso restaurado. Una unidad de sitio disperso es una vivienda pública construida de acuerdo con las órdenes de un tribunal federal en el caso de Gautreaux. (Estas unidades se identifican como categoría 3 en el plan de transformación). Sujeto a la satisfacción de todos los derechos de regreso establecidos mediante este contrato, las unidades de sitios dispersos serán asignadas de acuerdo con los porcentajes establecidos en el plan de selección y asignación de inquilinos ordenado por el Tribunal Gautreaux. Para los propósitos de este contrato, los sitios dispersos no incluyen las unidades de viviendas de reemplazo locales descritas en los subpárrafos 8(c)(1) y (2) que figuran más adelante.
- c. Viviendas de reemplazo locales
  - (1) Unidad restaurada. Una unidad restaurada es una unidad ubicada en una urbanización que es substancialmente restaurada como parte del plan de reurbanización. Una unidad substancialmente restaurada se define como una unidad que es restaurada a un nivel suficiente como para seguir siendo una unidad de vivienda pública viable por veinte (20) años después de la restauración. Los arrendatarios que cumplen con los términos de su arrendamiento y que actualmente estén residiendo en las unidades que hayan de ser restauradas tendrán la primera prioridad para recibir esas unidades de acuerdo con el orden de ofertas detallado en el subpárrafo 4(d).
  - (2) Unidades construidas recientemente. Los arrendatarios que cumplen con los términos de su arrendamiento y que actualmente residan en unidades que vayan a ser demolidas tendrán la primera prioridad en todas las unidades de vivienda pública en sitio o vecindario ubicadas en las urbanizaciones o suburbanizaciones de las cuales fueron desplazados.
    - (i) Unidad en la zona. Una unidad en la zona es una unidad recientemente construida y ubicada en el sitio de las unidades que fueron demolidas como parte del plan de reurbanización.
    - (ii) Unidad de vecindario. Una unidad de vecindario es una unidad recientemente construida y ubicada en el área comunal adyacente a la urbanización de viviendas públicas.

**9. Tipos de vivienda temporaria:**

La CHA proporcionará a los arrendatarios que cumplen con los términos de su arrendamiento las siguientes opciones de vivienda de reemplazo temporaria comparable:

- a. Unidad de transferencia. Una unidad de transferencia es una unidad decente, segura y limpia, que cumple con las normas de calidad de vivienda de la Sección 8, los códigos locales de salud y seguridad y está ubicada en cualquier urbanización de la CHA. Un arrendatario que cumple con los términos de su arrendamiento y selecciona una unidad de transferencia retendrá el derecho de regreso a una unidad de vivienda de reemplazo local como se describe anteriormente.
- b. Sitio disperso existente. Como se define en el subpárrafo 8(b) anterior con la disposición de que un arrendatario que cumple con los términos de su arrendamiento y seleccione una unidad en un sitio disperso existente como selección temporaria retendrá el derecho de regreso a una unidad nueva o restaurada en un sitio disperso o a una unidad de vivienda de reemplazo local como mencionado anteriormente.
- c. Unidad de la Sección 8. Como se define en el subpárrafo 8(a) anterior con la disposición de que, de acuerdo con la política de admisión y tenencia, los arrendatarios que opten por la Sección 8 temporaria recibirán el derecho de regreso a una unidad de vivienda de reemplazo local. Además, los arrendatarios de la Sección 8 temporaria que invoquen su derecho de regreso serán clasificados como arrendatarios transferidos por la CHA.
- d. Viviendas que no son de la CHA. Otras opciones de vivienda escogidas voluntariamente por el arrendatario. Los arrendatarios que cumplen con los términos de su arrendamiento y seleccionen esta opción retendrán el derecho de regreso a una unidad de vivienda de reemplazo local.

**10. Naturaleza de las viviendas de reemplazo comparables.**

Cada arrendatario reubicado tiene el derecho a una unidad de vivienda de reemplazo comparable.

- a. Una unidad de vivienda de reemplazo comparable, ya sea pública o de la Sección 8, se define como una vivienda decente, segura y sanitaria, funcionalmente equivalente a la unidad de vivienda original del arrendatario, adecuada en tamaño para acomodar a la familia del arrendatario, ubicada en una área que no esté sujeta a condiciones medioambientales adversas y excesivas, ubicada en un área que no sea

menos deseable que el área de la unidad de vivienda original del arrendatario con respecto a instalaciones comerciales y públicas, razonablemente accesible al lugar de empleo del arrendatario, ubicada en un sitio que es típico en tamaño para urbanizaciones residenciales con mejoras de sitios normales, que satisface las normas de calidad de vivienda de la Sección 8 (cuando se aplique) y no cueste más al arrendatario que la unidad de vivienda pública de la cual se está mudando.

- b. De acuerdo con las disposiciones federales aplicables, una unidad de vivienda de reemplazo comparable tiene que satisfacer las necesidades de accesibilidad del arrendatario o los miembros de la familia del arrendatario.
- c. Un arrendatario puede rechazar una oferta de una unidad de vivienda de reemplazo que no sea comparable según se describe en los subpárrafos 10(a) y (b). Dicho rechazo no afectará los derechos del arrendatario bajo este contrato.
- d. Bajo la Sección 8, la CHA fomentará mudanzas a áreas de oportunidad, pero la selección final del sitio pertenece al arrendatario. Una área de oportunidad se define como una zona censal con no más del 23.49% de familias con ingresos inferiores al nivel de pobreza y con no más del 30% de población Afroamericana.

## **11. Supervisión y ejecución de este contrato.**

- a. Informes. Cada trimestre, la CHA informará a su Junta directiva de comisionados, al Código Administrativo de California (CAC) y a la comunidad en general en cuanto a las actividades de urbanización y reubicación. El informe también incluirá información sitio por sitio con suficientes detalles para facultar a la Junta de comisionados de la CHA y al CAC para asegurar que los arrendatarios puedan gozar de los derechos otorgados bajo este contrato. La información del informe incluirá, entre otros a la entrega oportuna de notificaciones, la presentación oportuna de información de reubicación, las renovaciones de certificación realizadas, la situación de las familias como resultado de la renovación de certificación y los resultados de las HCS. El informe también incluirá la información de utilización de la Sección 8 e identificará el número de vales de la Sección 8 vencidos en que las familias no tuvieron éxito en encontrar vivienda. Este informe se presentará por escrito y deberá ser enviado a la Junta de comisionados de la CHA y al CAC, y deberá ponerse a disposición de la comunidad en general, dentro de treinta (30) días a partir del fin de cada trimestre. la CHA contratará a

un auditor independiente para asegurar la supervisión y control del proceso de reubicación.

b. Procedimientos de quejas.

1. Los arrendatarios de viviendas públicas, al igual que los arrendatarios que escojan la Sección 8 como opción de vivienda temporaria y que sean participantes en el programa, podrán hacer cumplir las garantías que contiene este contrato mediante el proceso de quejas estándar de la CHA. Esto no restringe de ninguna manera el derecho del arrendatario de obtener la ejecución de este contrato a través del sistema judicial. Este acuerdo no anula las leyes federales, estatales o locales aplicables.
2. Una familia que resida en una vivienda temporaria de la Sección 8, como mencionado anteriormente, podrá usar el proceso de quejas de la CHA, inclusive el derecho a una audiencia formal (a menos que de lo contrario esté excluido por los procedimientos de quejas de la CHA), únicamente para hacer cumplir disposiciones del contrato o cualquier cancelación de la asistencia de la Sección 8 de acuerdo con 24 CFR 982.552. En caso de que una familia que tenga un vale temporario de la Sección 8 presente una queja, la audiencia informal deberá ser realizada por el contratista para el programa de la Sección 8. Toda audiencia formal subsiguiente deberá ser vista por un funcionario de audiencias designado por el Asesor legal general de la CHA.

**12. Aplicabilidad.**

Para quienes escojan un vale temporario de la Sección 8 u otra vivienda que no sea de la CHA con el derecho de regreso, las partes aplicables de este contrato perdurarán a la cancelación del arrendamiento del arrendatario.

**13. Enmienda**

Si se requieren cambios a las políticas de este contrato, la CHA negociará los cambios propuestos con el CAC y solicitará la aprobación de la Junta de comisionados de la CHA. Si se requieren cambios a los procedimientos de este contrato, la CHA negociará en forma similar estos cambios con el CAC antes de su ejecución, pero no necesita obtener la aprobación de la Junta de comisionados de la CHA para efectuar dichos cambios. Dichos cambios serán aprobados por escrito por el Ejecutivo principal o su persona nombrada.



**ARRENDATARIO:**

**CHA:**

\_\_\_\_\_  
Nombre y Apellido (en letra de imprenta)  
imprensa)

\_\_\_\_\_  
Nombre y Apellido (en letra de

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Teléfono

Fecha:\_\_\_\_\_

**Divulgación opcional de información:**

Al firmar abajo, por este medio autorizo a la CHA para que divulgue información relacionada con cualquier transferencia de emergencia que se me requiera hacer en conexión con el proceso de reubicación. Entiendo la información que incluirá, entre otros a mi nombre, la naturaleza de la emergencia y el lugar temporario o permanente en que yo sea posteriormente alojado se pondrá a disposición de LAC en las urbanizaciones de las cuales esté saliendo y entrando. Entiendo que esta autorización de divulgación es opcional y que si decido no divulgar esta información mis derechos bajo este contrato no se verán afectados en forma alguna.

\_\_\_\_\_  
Nombre y Apellido (en letra de imprenta)

\_\_\_\_\_  
Firma