



ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE COLUMBIA
CONTRATO DE ARRIENDO DE VIVIENDA

Nombre de la propiedad _____ Número de la propiedad _____

Número de contrato de arriendo _____ Número de recámaras _____ Unidad UFAS/RA _____ (Sí o No)

Dirección _____ Número de apartamento _____

ARTÍCULO I. PARTES.

1.1 Partes. Este Contrato de Arriendo de Vivienda (Contrato de Arriendo) lo suscriben la Administración de Vivienda del Distrito de Columbia (el “Arrendador” o la “Administración”) y el arrendatario o arrendatarios que se nombran a continuación: _____ (en adelante, colectivamente, el “Arrendatario”). El “Arrendatario” es el individuo o los individuos que suscriben el Contrato de Arriendo con la Administración. Cada Arrendatario es responsable en lo individual y de manera conjunta y solidaria del cumplimiento de cualquier obligación que establezca este Contrato de Arriendo, que incluye, pero no se limita al pago de alquiler y otros cobros, como se definen aquí. **Por el presente, no se considera inquilino ni que tenga derecho alguno como tal a ningún individuo, incluso ninguno de los que se listan en los párrafos de 3.1 o del Artículo IV en éste, que no sea el firmante de este Contrato de Arriendo.**

1.2 Garantía. El Arrendatario acepta y certifica que los nombres del Arrendatario y de los Miembros del Hogar proporcionados a la Administración de Vivienda son los mismos que constan en las credenciales del Seguro Social proporcionadas para estas personas. Si el Arrendatario o los Miembros del Hogar cambian formalmente de nombre o usan otro que no se especifica en este Contrato de Arriendo, el Arrendatario se lo notificará de inmediato por escrito a la Administración y le proporcionará la documentación correspondiente que ésta considere apropiada. No usar el mismo nombre en este Contrato de Arriendo o no modificarlo como se pide aquí no reduce ni altera ninguna obligación del Arrendatario, incluyendo la de asegurarse de que los Otros, como se identifican en el Artículo IV en éste, cumplan las disposiciones del Contrato de Arriendo.

ARTÍCULO II. DESCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS ARRENDADOS.

2.1 Descripción. La Administración acepta alquilarle al Arrendatario los predios que quedan en la propiedad y dirección que se indican arriba de conformidad con las cláusulas y condiciones que se establecen aquí. Los predios arrendados incluyen la unidad del Arrendatario, como se indica arriba, y otros edificios o áreas para su uso exclusivo (los “Predios Arrendados”). Los Predios Arrendados quedan en una urbanización propiedad de la Administración que recibe subsidio federal (la “Urbanización”). La “Urbanización” incluye las áreas comunes de los edificios y los jardines adjuntos de cualquier edificio de la Urbanización.

2.2 Derecho de uso. El Arrendatario tendrá derecho al uso exclusivo de los Predios Arrendados, entre ellos la unidad que se identificó arriba y, en el caso de una casa adosada (*townhouse* o *rowhouse*) o una vivienda independiente, cualquier edificio o área adicional que se estipule para el uso exclusivo del Arrendatario, incluyendo el patio y cualquier edificio anexo, de conformidad con las restricciones y obligaciones de este Contrato de Arriendo.

ARTÍCULO III. MIEMBROS DEL HOGAR.

3.1 Miembros del Hogar. Además del Arrendatario, ninguna persona que no sea una de las que se listan abajo, en adelante llamadas el “Hogar” o los “Miembros del Hogar” conforme a este Contrato de Arriendo, podrá ocupar ni usar los Predios Arrendados con propósitos residenciales o de otra índole. Para propósitos de este Contrato de Arriendo, **una asistenta que duerme en la casa autorizada no tiene derechos de inquilinato conforme al mismo, y sí deberes y obligaciones, como lo establece la Sección 7.4** de este Contrato de Arriendo que aparece abajo, pero ningún otro derecho como Miembro del Hogar. Cualquier cambio de los Miembros del Hogar debe tramitarse de conformidad con el Artículo X.

Nombre del Miembro del Hogar	Relación con el Arrendatario	Fecha de nacimiento	Número de Seguro Social
1. _____			
2. _____			
3. _____			
4. _____			
5. _____			
6. _____			
7. _____			
8. _____			
9. _____			
10. _____			

ASISTENTA QUE DUERME EN LA CASA

3.2 información sobre el hogar. El Arrendatario proporcionará a satisfacción de la Administración documentos que comprueben que el individuo reside en otra parte; los documentos incluyen, pero no se limitan a uno o cualquier combinación de los siguientes:

(1) Un contrato de arriendo para otra unidad,

(2) Una cuenta de servicios para otra unidad,

(3) Una identificación emitida por el gobierno después de la fecha en que el Miembro del Hogar desalojó los predios arrendados,

(4) Un formulario de cambio de dirección del Servicio Postal de EU;

(5) Registro escolar;

(6) Registros de prestaciones del gobierno; u

(7) Otra prueba documental que satisfaga a la Administración. Si no puede presentar documentación a satisfacción de la Administración, el Arrendatario puede entregar un formulario en el que dé fe, so pena de perjurio, que el individuo ha desalojado permanentemente los Predios Arrendados, y la Administración quitará al individuo de la composición del hogar al recibir dicho formulario.

3.3 Adición de Miembros del Hogar. Excepto como lo establece de otro modo la subsección 3.3.4, no se añadirán al Hogar más personas, ya sean adultos o menores, como Miembros del Hogar, a menos que primero se aprueben de conformidad con las disposiciones de esta subsección. Cualquier persona que use u ocupe los Predios Arrendados sin aprobación de conformidad con este Artículo, es un ocupante no autorizado sin derechos de inquilinato ni de otra índole en virtud este Contrato de Arriendo.

3.3.1 Requisito de solicitud por escrito. Ninguna persona, ni siquiera la esposa o la asistenta que duerme en la casa, puede añadirse al Contrato de Arriendo como Miembro del Hogar ni ocupar de manera lícita los Predios Arrendados, a menos que antes de empezar a ocuparlos:

(i) Se entregue una solicitud por escrito, y se determine que esa persona cumple todos los requisitos de elegibilidad y de selección pertinentes,

(ii) La adición propuesta no exceda el máximo de ocupantes de los Predios Arrendados establecido por las políticas y regulaciones de la Administración, y

(iii) La Administración apruebe por escrito la adición propuesta.

3.3.2 Adiciones que se permiten. La Administración, a su sola discreción, puede rechazar cualquier solicitud de adición al Hogar que cause hacinamiento o si la persona adicional no cumple con sus requisitos de selección.

3.3.3 Cambios de unidad. En caso de que se apruebe un Miembro del Hogar adicional, el Arrendatario puede solicitar un cambio de unidad, pero eso no le dará derecho a ninguna prioridad ni preferencia en la lista de espera que se funde en la modificación del tamaño del Hogar.

3.3.4 Adiciones con aviso únicamente. Las siguientes personas pueden añadirse al hogar con sólo avisarle por escrito a la Administración:

1. Personas que nazcan de un Miembro del Hogar;
2. Personas adoptadas legalmente por un Miembro del Hogar;
3. Personas que se hayan sumado al hogar de un miembro del mismo por orden de un tribunal con jurisdicción competente, entre las que se incluyen órdenes de tutela, de curatela y de custodia legal.

En virtud de las subsecciones 3.3.1 y 3.3.2, estas personas no necesitan la aprobación previa de la Administración. El aviso escrito debe incluir una copia de la orden del tribunal correspondiente o una partida de nacimiento y cualquier otra documentación que la Administración considere necesaria.

ARTÍCULO IV. VISITANTES, INVITADOS, ASISTENTAS QUE DUERMEN EN LA CASA Y OTROS SUPEDITADOS AL ARRENDATARIO.

4.1 Responsabilidad del Arrendatario por Otros. El Arrendatario es responsable de cualquier Miembro del Hogar, visitante, invitado, ocupante no autorizado, asistenta que duerme en la casa y otro que esté supeditado a él o en los Predios Arrendados con su consentimiento, que incluye, pero no se limita a cualquier individuo que ocupe o use los Predios Arrendados para cualquier propósito con el consentimiento explícito o tácito del Arrendatario (en adelante llamados, de manera colectiva, los "Otros"), cumplan todas las disposiciones del Contrato de Arriendo.

4.1.1 Consentimiento presupuesto. Se presume que el Arrendatario da su consentimiento si un individuo usa, ocupa o está en los Predios Arrendados, a menos que actúe con la diligencia debida para sacar de los mismos a individuos indeseables. No hacerlo se considerará un permiso o consentimiento del Arrendatario para que el individuo esté en los Predios Arrendados. El Arrendatario es responsable y se presume que tiene control del comportamiento de los "Otros", independientemente de la hora o momento en que esté presente, y se le responsabilizará por cualquier y todo comportamiento de dichas personas que contravenga las disposiciones del Contrato de Arriendo.

4.1.2 Obligaciones de los Otros Cualquier disposición de este Contrato de Arriendo que le imponga una obligación al Arrendatario se aplica plenamente a los Otros, y el Arrendatario es responsable de que éstos la cumplan. Pueda que el Arrendatario reciba un aviso de terminación del contrato de arriendo de conformidad con el Artículo 20.3 en éste por actos suyos o de los Otros que contravengan cualquiera de las obligaciones de este Contrato de Arriendo.

4.2 Ocupantes no autorizados. El Arrendatario no alojará a nadie aparte de los Miembros del Hogar autorizados que liste este Contrato de Arriendo o que se aprueben por escrito en el futuro como Miembros del Hogar de conformidad con estas disposiciones, y no le permitirá a nadie que no sea un Miembro del Hogar autorizado usar los Predios Arrendados sin el consentimiento previo por escrito de la Administración. El Arrendatario no le permitirá y le prohibirá residir en los Predios Arrendados en su ausencia a cualquiera que no sea un Miembro del Hogar sin el consentimiento previo por escrito de la Administración. La Administración colocará en la Oficina Administrativa una lista de los individuos que tienen prohibido el paso.

4.2.1 Visitantes temporales. A los invitados temporales se les permite permanecer hasta diez (10) días consecutivos, y hasta treinta (30) no consecutivos en un período de doce (12) meses, sin la aprobación de la Administración. Para que un invitado se quede por períodos más largos se necesita un permiso previo por escrito de la Administración. El presente obliga al Arrendatario a prohibirle la estancia en los Predios Arrendados a quienquiera que no tenga un permiso previo por escrito de la Administración, excepto según se establece aquí. La Administración responderá a cualquier solicitud tal en un plazo de diez (10) días. Cualquier rechazo incluirá las razones para darlo.

4.2.2 Individuos que tienen prohibido el paso. El Arrendatario, otros Miembros del Hogar y los Otros que identifica el Artículo VII en éste prohibirán y no permitirán que nadie que tenga actualmente prohibido el paso a los Predios Arrendados o a la Urbanización ocupe, pase la noche o visite los Predios Arrendados, ni lo invitarán a éstos ni a ninguna otra parte de la Urbanización en ningún momento ni para propósito alguno, a menos que la Administración lo autorice antes por escrito. La Administración colocará en la Oficina Administrativa de la Propiedad una lista de los individuos que tienen prohibido el paso.

4.3 Asistentas que duermen en la casa en general. Un Miembro del Hogar discapacitado o de edad avanzada que califique de conformidad con la Administración y con las regulaciones, políticas y pautas federales, puede tener derecho a que una asistenta que duerme en la casa resida en los Predios Arrendados con la aprobación previa por escrito de la Administración. Mientras la solicitud del Arrendatario de tener una asistenta que duerma en la casa esté pendiente, a la persona que se identifique como la asistenta que duerme en la casa se le considerará una visitante temporal en virtud de la Sección 4.2.1 de este Contrato de Arriendo, hasta que se decida dicha solicitud. Si la Administración no decide sobre la solicitud de tener una asistenta que duerma en la casa en un plazo de diez (10) días a partir de que se presentó, entonces se tratará la solicitud como una petición de permiso escrito para tener una visitante temporal conforme a la Sección 4.2.1 y la Administración responderá como corresponde.

4.3.1 Procedimiento de solicitud y aprobación. El Arrendatario primero tiene que presentar una solicitud y la asistenta propuesta tendrá que cumplir cualquier requisito pertinente de elegibilidad y de selección de la Administración, entre ellos el de verificación de no antecedentes penales. La asistenta que duerme en la casa no es una inquilina ni ocupante y no tiene derechos de inquilinato, ocupación u otros de arrendamiento en virtud de este Contrato de Arriendo ni de la ley de Vivienda en Arrendamiento, y para que se le apruebe como asistenta que duerma en la casa tiene que firmar un reconocimiento de que no tiene la condición de inquilina ni derechos de notificación de ninguna clase conforme a este Contrato de Arriendo. En caso de aprobarse una asistenta que duerma en la casa, el Arrendatario puede solicitar un cambio de unidad, pero eso no le dará derecho a ninguna prioridad ni preferencia en la lista de espera en relación con un cambio a una unidad habitacional nueva que se funde sólo en la adición de la asistenta que duerme en la casa. Nada aquí tiene la intención de alterar cualquier preferencia que el Arrendatario pueda tener porque se le conceda un servicio especial razonable.

4.3.2 Responsabilidad por el comportamiento de la asistenta que duerme en la casa. El Arrendatario es responsable del comportamiento de la asistenta que duerme en la casa.

Es responsabilidad del Arrendatario asegurarse que la asistenta que duerme en la casa acate cualquier regla y regulación, y los requisitos de arriendo de la Administración, y que no lo haga, luego de enviarse a la Administración el aviso que exige esta sección, se considerará un incumplimiento de este Contrato de Arriendo y puede resultar en la terminación del inquilinato del Arrendatario conforme al presente. Al enterarse de un comportamiento de la asistenta que duerme en la casa que pueda contravenir las reglas y regulaciones, y los requisitos de arriendo de la Administración, ésta le enviará un aviso de advertencia al Arrendatario indicándole que ha notado tal comportamiento. Si el comportamiento continúa al vencer un plazo de treinta (30) días luego de que la Administración entregó el aviso de advertencia, ésta puede emitir un Aviso para Corregir o Desalojar o un Aviso de Desalojo conforme a las cláusulas de este Contrato de Arriendo y las leyes federales y del Distrito de Columbia. Para comportamientos que contravengan el Artículo 18 de este Contrato de Arriendo, la Administración no estará obligada a emitir el aviso de advertencia cuando la misma asistenta que duerme en la casa o cualquier otra subsiguiente reincida en ese comportamiento.

4.3.3 Cese del servicio de la asistenta que duerme en la casa. La asistenta que duerme en la casa puede vivir en los Predios Arrendados siempre que la Administración decida que con cumple su criterio de selección, y con

todas las reglas, regulaciones y cláusulas de arriendo del Arrendatario, y si el Miembro del Hogar sigue calificando para recibir los servicios de dicha asistenta que duerme en la casa. La Administración puede retirar o cesar su aprobación de la asistenta que duerme en la casa por un motivo razonable. Si cesa la aprobación de una asistenta que duerme en la casa, ésta tiene que desalojar de inmediato los Predios Arrendados o se le considerará una ocupante no autorizada del Arrendatario. Si el inquilinato termina por cualquier razón, incluyendo, pero no limitándose a un incumplimiento del Contrato de Arriendo o a la mudanza o muerte del Arrendatario, la asistenta que duerme en la casa tiene que desalojar de inmediato los Predios Arrendados. La asistenta que duerme en la casa no tiene ningún derecho a solicitar convertirse en una Arrendataria.

ARTÍCULO V. FECHA DE ENTRADA EN VIGOR Y VIGENCIA.

5.1 Fecha de entrada en vigor y vigencia. La vigencia de este Contrato de Arriendo comenzará el _____ y será la fecha en que entre en vigor, a menos que no se firme el primer día del mes, en cuyo caso la fecha de entrada en vigor es el primer día del mes siguiente, que es el _____ (la “fecha de entrada en vigor”). El Contrato de Arriendo tendrá una duración de doce (12) meses, a menos que la Administración o el Arrendatario lo terminen como lo establece el mismo.

5.2 Renovación. El Contrato de Arriendo se renovará automáticamente por períodos sucesivos de un mes, que empezarán a contar el 1^{er} día del mes, a menos que se termine como se establece aquí.

ARTÍCULO VI. DEPÓSITO DE GARANTÍA.

6.1 Depósito de garantía. El Arrendatario le pagará a la Administración el monto de _____ como Depósito de Garantía al firmar este Contrato de Arriendo, a menos que pague por adelantado.

6.2 Los depósitos no se apartan ni pagan intereses. La Administración conservará y cobrará el Depósito de Garantía que se especifica arriba para que el Arrendatario cumpla exactamente cualquier cláusula, condición y estipulación de este Contrato de Arriendo, entre ellos el pago del alquiler y otros cobros, hasta que entregue los Predios Arrendados. La Administración no tiene obligación de conservar el dinero de los depósitos de garantía en una cuenta aparte. La Administración no tendrá obligación de pagar intereses por ningún depósito, excepto como lo requiera la ley, La Sección 11.5 en éste rige el reembolso de un Depósito de Garantía, de haberlo.

ARTÍCULO VII. EL ALQUILER Y OTROS COBROS.

7.1 Alquiler mensual. El Arrendatario pagará \$_____ de alquiler al mes (el “alquiler mensual”), cuyo pago por adelantado vence el **primer día** del mes, a partir del _____.

7.1.2 Prorrateso. La Administración prorratesará el alquiler de los Arrendatarios que se muden después del primer día del mes. El Arrendatario pagará el alquiler proporcional por el monto de \$_____ para el período que comienza el _____ y termina el _____ en _____.

7.1.3 Cambios al alquiler. El alquiler mensual puede cambiar de conformidad con el Artículo X de este Contrato de Arriendo.

7.2 Otros cobros. Cualquier otro pago que se adeude en virtud de este Contrato de Arriendo, que incluye, pero no se limita a los recargos por pagos atrasados o con cheques sin fondos, o al cobro normal o por uso excesivo de servicios, por mantenimiento de los jardines, por reparaciones y daños, por comisiones de contratistas, por daños de incendio, por posesión de mascotas, por el remolque de automóviles, por “quedarse afuera sin llave”, por el remplazo de llaves y cualquier otro cobro u honorario que pueda especificar el presente, se considerará como “otro cobro”. Tales otros cobros se le harán al Arrendatario y vencerán y serán pagaderos el primer día del mes, luego de que la Administración le haya avisado de los mismos por escrito con treinta días de anticipación. El monto de tales “otros cobros”, con excepción de las comisiones de contratistas y el cobro de daños por incendios, se fijará en la lista de cobros que se colocará en la Oficina Administrativa de la Propiedad. Habrá un período de treinta (30) días para avisar y dar oportunidad de comentar sobre cualquier cambio en la lista de cobros antes de que entre en vigor.

7.2.1 Recargos por pago atrasado. El Arrendatario debe pagar el alquiler el primer (1^{er}) día del mes o antes. Si el Arrendatario no paga el alquiler mensual para el día 10 del mes, independientemente de que caiga en día feriado, sábado o domingo, se hará acreedor a un recargo. El monto del recargo por pago atrasado es el que está asentado en la lista de cobros de la Oficina Administrativa de la Propiedad. Este recargo **no** establece un período de gracia para el pago atrasado del alquiler. El alquiler sigue venciendo y siendo pagadero el primer día del mes.

7.2.2 Recargos por pagar con cheques sin fondos. Además del alquiler o recargo por pago atrasado que se adeude, se cobrará un recargo si un cheque firmado por el Arrendatario o en su nombre y representación se regresa por falta de fondos. El monto del recargo será el que se le cobre a la Administración y que esté asentado en la lista de cobros colocada en la Oficina Administrativa de la Propiedad.

7.2.3 Cobro por uso excesivo de servicios. Habrá un cobro por los aires acondicionados de ventana, refrigeradores, congeladores, lavadoras, secadoras y electrodomésticos similares que estén en los Predios Arrendados y que la Administración no haya proporcionado, a no ser que dichos aires acondicionados se instalen conforme a un acuerdo razonable. El monto de esos cobros se establece en la lista de cobros que está colocada en la Oficina Administrativa de la Propiedad como un “cobro por uso excesivo de servicios para los electrodomésticos del inquilino”. El cobro se asentará en la cuenta del Arrendatario hasta que retire físicamente de los Predios Arrendados el electrodoméstico en cuestión y se lo comunique por escrito a la Administración, y ésta haya verificado que el

electrodoméstico fue retirado. El costo puede prorratearse anualmente, en cuyo caso se asentará un cobro mensual en la cuenta del Arrendatario en el año.

7.2.4 Cobro por servicios generales, reparaciones y daños. El Arrendatario pagará el costo de cualquier servicio, reparación, mantenimiento, daño y limpieza o exterminación de plagas que haya incurrido la Administración a causa de la acción o inacción del Arrendatario o de Otros en los Predios Arrendados o de otro modo en el inmueble. El costo de subsanar lo anterior se le cobrará al Arrendatario. Hay una lista de los costos de mantenimiento y reparaciones en la Oficina Administrativa de la Propiedad. Al Arrendatario se le cobrará el costo efectivo de las reparaciones que no aparezcan en la lista de cobros. **La Administración no será responsable de reparar ni de reemplazar ningún electrodoméstico que no haya proporcionado.**

7.2.5 Comisiones de contratistas. El Arrendatario pagará un recargo si se le notifica de manera apropiada que hay una cita para que un contratista entre a los Predios Arrendados y al llegar a la hora programada el contratista no puede entrar.

7.2.6 Cobro de daños por incendio. Si el Arrendatario u Otros causan un incendio en los Predios Arrendados o en la Urbanización, ya sea adrede o por negligencia, el Arrendatario será responsable de pagar por las reparaciones como lo especifica la Sección 13.2.

7.2.7 Cobro por posesión de mascotas. La Administración podrá hacer el cobro que establezcan sus Normas de Vida Comunitaria o cualquier otra regla y regulación que tenga en cuanto a las mascotas que tales reglas y regulaciones permitan, de las cuales hay una copia disponible en la Oficina Administrativa de la Propiedad. El monto del cobro se asentará en la lista de cobros en la Oficina Administrativa de la Propiedad.

7.2.8 Cobro por remoción de vehículos. El Arrendatario le pagará al arrendador por la remoción de cualquier automóvil, todoterreno, *go-kart*, patín del diablo, vehículo recreativo (incluyendo botes), remolques o partes de vehículos que cualquier Miembro del Hogar, invitado del Arrendatario u Otro tenga estacionado o almacenado, de acuerdo con la política de remolque de vehículos de la Administración, de la cual hay una copia disponible en la Oficina Administrativa de la Propiedad. El monto del cobro por remolcar el vehículo se asentará en la lista de cobros en la Oficina Administrativa de la Propiedad.

7.2.9 Cobro por perder la llave. El Arrendatario acepta pagarle al Arrendador en caso de que se quede afuera de los Predios Arrendados sin llave y el Arrendador tenga que darle acceso a los mismos, de conformidad con el Artículo 12 de este Contrato de Arriendo. El monto del cobro por quedarse afuera sin llave se asentará en la lista de cobros en la Oficina Administrativa de la Propiedad.

7.2.10 Cobro por remplazo de llaves. El Arrendatario acepta pagarle al Arrendador si éste reemplaza sus llaves de los Predios Arrendados, conforme al Artículo 12 de este Contrato de Arriendo. El monto del cobro por reemplazar las llaves se asentará en la lista de cobros en la Oficina Administrativa de la Propiedad.

7.3 Método de pago. El alquiler y otros cobros se le pagarán a la Administración e incluirán el nombre, dirección y número de contrato de arriendo del Arrendatario. Si cualquier otra persona le paga el alquiler de los Predios Arrendados al Arrendador, se considerará que dicho pago se hace en nombre y representación del Arrendatario, aunque el dinero se pague a otro nombre, siempre que en el anverso se identifique que el pago se hace a nombre del Arrendatario junto con el número de unidad y la dirección de los Predios Arrendados.. **Aceptar dicho pago de cualquier otra persona que no sea el Arrendatario no se considerará un establecimiento de inquilinato con nadie que no sea el propio Arrendatario.**

7.3.1 Pago parcial. Que el Arrendador acepte el pago parcial del alquiler y otros cobros vencidos no significará, bajo ninguna circunstancia, que renuncia a derecho legal alguno o que le conceda este Contrato de Arriendo, ni alterará ningún aviso de un proceso jurídico dado o en marcha por la tenencia de los Predios Arrendados.

7.3.2 Forma de pago. El Arrendatario pagará el alquiler y otros cobros con cheque personal, cheque certificado o giro (*money order*) únicamente. Si el Arrendatario paga con un cheque sin fondos, es necesario que pague los recargos por usar un cheque tal y el monto que vencía originalmente, más cualquier recargo por pago atrasado, con un giro o cheque de caja en un plazo de dos (2) semanas a partir de que reciba el aviso de que el cheque carecía de fondos. Una vez que se le han regresado cheques dos veces por no tener fondos en cualquier período dado de 12 meses, en el futuro el Arrendatario hará cualquier pago con cheque certificado o giro. El monto del recargo por pagar con un cheque sin fondos se asentará en la lista de cobros en la Oficina Administrativa de la Propiedad. Esta sección no establece un período de gracia y la Administración puede emitir inmediatamente un Aviso para Pagar o Desalojar al recibir un cheque sin fondos.

7.3.3 Solicitud de pago. El pago se considera hecho al momento que la Administración lo recibe. No importa el concepto que escriba el Arrendatario o alguien a su nombre en el anverso, cualquier pago que la Administración reciba del Arrendatario o a su nombre se abonará primero al pago del depósito de garantía, luego al del alquiler y después al de cualquier Otro Cobro que venza al momento de recibirlo.

7.4 Obligación continua de pago al realizarse un cambio de unidad. Si el Arrendatario se cambia a otra unidad, ya sea a solicitud suya o que lo requiera la Administración, cualquier fallo por consentimiento o acuerdo de liquidación o de pago que se haya suscrito mientras residía en la unidad original, se transferirá de manera automática y se hará parte del Contrato de Arriendo de la unidad a la que se cambie. Cualquier saldo previo se transferirá de conformidad con la Sección 11.6.

ARTÍCULO VIII. USO DE LOS PREDIOS ARRENDADOS.

El Arrendatario y los Otros que se identifican en el Artículo IV en éste tienen la obligación de cumplir cualquier disposición de este Artículo VIII.

8.1 Uso residencial exclusivamente. Los Predios Arrendados se usarán únicamente como vivienda residencial privada, y no se aprovecharán ni se permitirá su uso para ningún otro negocio ni propósito que no sea residencial, a menos que el Arrendatario haya recibido el consentimiento previo por escrito de la Administración.

8.2 Residencia única. El Arrendatario no tendrá otra residencia principal, ni arrendada ni de su propiedad.

8.3 Se prohíbe subarrendar. No se permitirá Arrendar ni subarrendar los Predios Arrendados ni ninguna porción de ellos, y cualquier intento de arrendar, traspasar o subarrendar todo o cualquier porción del interés del Arrendatario conforme a este Contrato de Arriendo constituye una contravención del mismo, y semejante arriendo, cesión o subarriendo será nulo e inválido, y no tendrá efecto para transferir dicho interés a ningún cesionario ni subarrendatario. Que la Administración acepte el alquiler de un subarrendatario o cesionario no establecerá un inquilinato con el mismo.

8.4 Responsabilidades de manejo y otras responsabilidades de los Predios Arrendados. Los Predios Arrendados se mantendrán en condiciones limpias, seguras e higiénicas, que incluyen, pero no se limitan a las siguientes:

8.4.1 Recolección de basura. Hay que mantener los Predios Arrendados y otras áreas que puedan asignárseles a los Arrendatarios para su uso exclusivo en condiciones limpias y seguras, y retirar toda la basura, desechos y otros desperdicios de los mismos de manera higiénica y segura.

8.4.2 Mantenimiento de los jardines. Hay que darle mantenimiento completo a los jardines que se proporcionan para el uso exclusivo del Arrendatario.

8.4.3 Política de reciclamiento. Se acatarán todas las reglas de reciclamiento, según puedan enmendarse de vez en cuando, y que estarán disponibles en la Oficina Administrativa de la Propiedad.

8.4.4 Deberes de seguridad. Se cumplirán cualquier obligación que impongan los códigos de construcción y de vivienda pertinentes que afecten de manera substancial la salud y la seguridad.

8.4.5 Seguridad contra incendios. Se tomarán precauciones para prevenir incendios. No pueden usarse calefactores portátiles, a menos que los proporcione la Administración. Todos los electrodomésticos han de usarse de manera que se eviten incendios. No se desactivarán las alarmas contra incendios ni se causarán falsas alarmas de incendio, ni en general se permitirá hacer nada, incluso almacenar artículos personales en exceso, que aumente el peligro de incendio o la prima de seguro de la Administración.

8.4.6 Detectores de humo. No se removerá ni alterará ningún detector de humo, lo cual incluye quitar las pilas, de modo que quede inservible.

8.4.7 Responsabilidades exteriores en los Predios Arrendados No se almacenará, colgará ni abandonará propiedad alguna de los residentes o personal de ninguna clase, incluso ropa, en el exterior de los Predios Arrendados, a menos que la Administración designe específicamente el área para ese propósito.

8.5 Electrodomésticos adicionales. Está prohibida la instalación o el uso de cualquier aparato eléctrico grande que no proporcione la Administración, a menos que se consiga su aprobación previa por escrito. La Administración puede negar dicha instalación o uso a su solo juicio y discreción. Entre los aparatos eléctricos grandes están, pero no se limitan a los siguientes:

- (i) Secadoras de ropa;
- (ii) Refrigeradores o congeladores adicionales;
- (iii) Aires acondicionados;
- (iv) Lavadoras; y
- (v) Lavaplatos.

8.6 Conservación. El Arrendatario dará pasos razonables para ahorrar electricidad y agua, y para evitar el uso irracional de agua, gas y electricidad, que incluye, pero no se limita al lavado extraordinario de vehículos o cualquier otro uso irracional de los servicios.

8.7 Requisitos para avisar que se necesitan reparaciones. A la Administración se le notificará con prontitud de cualquier reparación que necesiten los Predios Arrendados o de cualquier condición de inseguridad en las áreas comunes o los jardines que los rodean. La notificación de reparaciones se hará por escrito o por teléfono llamando al Centro de Control de la Administración, y el Arrendatario recibirá un número de control para cada una de tales reparaciones. El número del Centro de Control puede obtenerse en la Oficina Administrativa o en la Oficina Central. **Además, en las Urbanizaciones a cargo de una empresa administradora contratada por la Administración, el Arrendatario acepta avisar conforme al Suplemento al Contrato de Arriendo que se adjunta.**

8.8 Alteraciones a los Predios Arrendados. No se hará ninguna reparación ni alteración a los Predios Arrendados, que incluye, pero no se limita a pintar, tapizar, cambiar cerraduras, e instalar alarmas, puertas, portones fijos, rejas en las ventanas, alfombras, cobertizos de almacenamiento, antenas o discos satelitales, sin la aprobación previa por escrito de la Administración. Al completarse cualquiera de tales reparaciones o alteraciones, que se hagan con o sin consentimiento previo por escrito, se vuelve parte de los Predios Arrendados.

8.9 Uso de las áreas comunes. Los Predios Arrendados, junto con todas las áreas comunes, jardines e instalaciones, que incluyen los elevadores y cualquier otra propiedad de la Administración, sólo se usarán de manera razonable.

8.9.1 Entrada sin derecho o acceso a áreas no autorizadas. Está estrictamente prohibida la entrada a cualquier parte de la Urbanización que no sean las áreas comunes o las que incluyan los Predios Arrendados, o a otras áreas restringidas propiedad de la Administración, pero que no se limitan a unidades vacantes, cuartos de calderas y del sistema eléctrico, y a cualquier área en construcción. Se prohíbe la entrada al predio de otro Arrendatario sin su permiso o consentimiento.

8.10 Restricciones y requisitos de uso adicionales. El Arrendatario y los Otros tienen que cumplir con las siguientes restricciones y requisitos de uso:

8.10.1 Camas de agua. No se tendrán camas de agua en los Predios Arrendados sin la aprobación previa por escrito de la Administración, misma que puede negarla a su sola discreción.

8.10.2 Regla antigrafito. No se destruirá, desfigurará, dañará ni removerá parte alguna de los Predios Arrendados ni de la Urbanización.

8.10.3 Respeto a las líneas de servicios. Abstenerse de alterar, recibir ilícitamente o interferir con los medidores o las líneas de teléfono, cable, gas, electricidad u otros servicios en los Predios Arrendados o la Urbanización.

8.10.4 Armas de fuego. Abstenerse de almacenar, mantener, usar, distribuir, comprar o vender cualquier clase de arma de fuego o pertrecho en los Predios Arrendados o la Urbanización, esté registrado o no.

8.10.5 Materiales peligrosos. Abstenerse de almacenar combustible alguno u otro material peligroso tal como gasolina, queroseno, fuegos artificiales o explosivos en los Predios Arrendados o en la Urbanización ni en sus alrededores.

8.10.6 Condiciones peligrosas. No se creará ni permitirá que haya ningún perjuicio ni condición peligrosa inmoderada que ponga en peligro la salud o la seguridad de persona alguna o que dañe la propiedad.

8.11 Vehículo. El término vehículo incluye, pero no se limita a: automóviles, carros, sillas de ruedas motorizadas, todoterrenos, *go-karts*, patines del diablo, vehículos recreativos (incluyendo botes), motocicletas, bicicletas motorizadas, remolques o partes de vehículos. La política de estacionamiento y remolque de vehículos de la Administración debe cumplirse como un requisito de este Contrato de Arriendo, que incluye, pero no se limita a:

8.11.1 Registro. Cualquier vehículo en los Predios Arrendados que no esté registrado en la Administración puede ser remolcado.

8.11.2 Manejo. Está prohibido manejar un vehículo de manera insegura o ilícita, o que moleste a otros Arrendatarios de la Urbanización.

8.11.3 Estacionamiento y reparaciones. Se prohíbe estacionar vehículos en áreas que no estén específicamente designadas para manejar o estacionarse, o usar los estacionamientos o los jardines de la Urbanización o de los Predios Arrendados para repararlos.

8.11.4 Recargos. Las políticas de registro y estacionamiento de vehículos y los recargos por no cumplir con ellas se encuentran en la Oficina Administrativa de la Propiedad. Cualquier costo de remolcar o remover un vehículo se le cobrará al Arrendatario.

8.12 Normas de Vida Comunitaria. El Arrendatario cumplirá las Normas de Vida Comunitaria de la Administración para los Predios Arrendados y la Urbanización, y con cualquier otra regla, norma, política y regulación de la Administración que conciernan los Predios Arrendados y que pueda enmendarse de vez en cuando y se incorpore a este Contrato de Arriendo sin más intervención de la misma. Habrá disponibles copias de las Normas de Vida Comunitaria, reglas, regulaciones y políticas para su inspección en la Oficina Administrativa de la Propiedad, en la Oficina del Asesor Jurídico y en la Oficina Central de la Administración. Cualquier contravención del Arrendatario de las Normas de Vida Comunitaria representa un incumplimiento del Contrato de Arriendo y puede terminar por el presente.

ARTÍCULO IX. SERVICIO COMUNITARIO.

9.1 Requisitos de servicio comunitario. Cualquier miembro adulto del Hogar que aparezca listado en el contrato de arriendo de una Urbanización de vivienda pública debe ceñirse al Programa Cuidado de Vecino a Vecino de la Administración, a menos que esté exento del mismo y contribuya ocho (8) horas de servicio comunitario al mes, como lo exigen las reglas y regulaciones locales y federales. Una copia del Programa Cuidado de Vecino a Vecino estará disponible en la Oficina Administrativa de la Propiedad o en la Oficina Central de la Administración.

9.2 Exenciones. Las exenciones se conceden durante la recertificación o mediante una petición escrita y la aprobación de la Administración, y pueda que requieran documentación de apoyo. Las exenciones se listan en 14 Regulaciones Municipales del Distrito de Columbia § 6214.3, y sus enmiendas.

9.3 Informe anual. Todo miembro adulto de la familia que tenga que participar, proporcionará la información que solicita la Administración como parte del paquete de recertificación del Arrendatario, que incluye, pero no se limita a lo siguiente:

9.3.1 Una declaración firmada de cada adulto que describa las actividades que se emprendieron para cumplir los requisitos de servicio comunitario y que llevó a cabo el adulto desde la última recertificación del Arrendatario.

9.3.2 Un comprobante de las horas de servicio prestadas.

9.3.3 Un permiso firmado de cada miembro de la familia al que se exija participar, que autorice a la Administración a verificar cualquier información presentada.

9.3.4 Cualquier otra información razonable que la Administración solicite para verificar que se cumple con el Requisito de Servicio Comunitario.

ARTÍCULO X. RECERTIFICACIÓN.

10.1 Leyes aplicables. Cualquier determinación del alquiler y del tamaño de las recámaras de la unidad, y ajuste al alquiler, se hará en virtud de las regulaciones locales y federales pertinentes, y está sujeta a examinación y ajuste anualmente o en otra periodicidad tal que pueda establecer de vez en cuando la Administración por regulación.

10.2 Obligaciones de información del Arrendatario. La información que el Arrendatario tiene que entregarle a la Administración, en el plazo y forma que puedan requerirse, incluye, pero no se limita a la siguiente:

10.2.1 Composición familiar. El Arrendatario proporcionará el nombre completo, género, número de seguro social y fecha de nacimiento de cada Miembro del Hogar. El Arrendatario tiene 30 días para informar de cualquier cambio en la composición familiar. Los requisitos para añadir Miembros del Hogar se abordan en la Sección 3.3 de este Contrato de Arriendo. Los requisitos para quitar Miembros del Hogar se abordan en la Sección 3.2 de este Contrato de Arriendo.

10.2.2 Ingreso. El Arrendatario le proporcionará a la Administración una lista con el monto exacto del ingreso o prestaciones que percibe cada Miembro del Hogar y la fuente precisa, cualquiera que sea, de los mismos. También se proporcionará esta información para cualquier Miembro del Hogar cuando se agrega a la Composición Familiar. Cualquier Miembro del Hogar que empiece a trabajar o a recibir cualquier prestación o que tenga otra fuente de ingreso, tiene 30 días para informarle a la Administración de dicho cambio. Se informará a la Administración de cualquier cambio en el ingreso, incluyendo los aumentos o reducciones, en un plazo de 30 días.

10.2.3 Matrícula o grado de instrucción: El Arrendatario le proporcionará a la Administración un comprobante de su matriculación o de la de cualquier Miembro del Hogar en un centro educativo, y proporcionará esta información para cualquier Miembro del Hogar que pretenda añadir.

10.2.4 Servicio comunitario. El Arrendatario le proporcionará a la Administración pruebas de que él y otros Miembros del Hogar están cumpliendo cualquier servicio comunitario o actividad alternativa de autosuficiencia económica aplicable que requiera el Artículo VIII en éste.

10.2.5 Información completa y precisa. El Arrendatario proporcionará información completa y precisa para cumplir con todas las Obligaciones de Información, como se establecen aquí, para el uso de la Administración al llevar a cabo una recertificación de rutina o provisional, o siempre que haya un cambio en la composición o el ingreso familiar. El Arrendatario obtendrá tal información complementaria de los otros Miembros del Hogar y proporcionará sus firmas al entregar dicha información según la requiera la Administración de cuando en cuando. Pueda que al Arrendatario se le pida que asista a una entrevista personal o que entregue documentación en persona para cualquier recertificación de rutina o provisional.

10.3 Documentación, permisos y verificación. La documentación, permisos y verificación que el Arrendatario debe proporcionar son los siguientes:

10.3.1 Formulario de presentación. La información debe entregarse en los formularios que proporcione o que de otro modo autorice la Administración. La presentación de documentos de apoyo sin los formularios necesarios no basta para completar la recertificación. La presentación oral de información, ya sea en persona o por teléfono, no basta para completar ninguna obligación de información o recertificación.

10.3.2 Presentación oportuna. El Arrendatario tiene que entregar un paquete de recertificación completo en el plazo que la Administración especifique, que será de al menos treinta días.

10.3.3 Documentación de la información proporcionada. El Arrendatario le proporcionará a la Administración pruebas documentales escritas de toda la información que presente cuando ésta lo solicite. El Arrendatario también le proporcionará a la Administración cualquier información adicional que solicite para que ésta determine cosas como el alquiler mensual, la elegibilidad continua, las necesidades de accesibilidad y el tamaño apropiado de las unidades.

10.3.4 Verificación de la información proporcionada. Cualquier información que se le proporcione a la Administración estará sujeta a la verificación de un tercero. El Arrendatario se someterá a cualquier solicitud de verificación de la información que presente para la recertificación, al:

(i) Firmar permisos para que fuentes de información de terceros le permitan a la Administración verificar esta información;

(ii) Presentar documentos para su examinación cuando la Administración lo solicite; o

(iii) Proporcionar otras formas apropiadas de verificación según lo decida razonablemente la Administración.

10.3.5 Obligación de probar. Los Arrendatarios que quieran quitar a un Miembro del Hogar de la composición del hogar tienen la obligación de probar que dicha persona ha desalojado permanentemente los Predios Arrendados y deben presentar la documentación que exige la Sección 3.2.

10.4 Falta de información. Si el Arrendatario ha falseado o no le ha presentado de manera oportuna cualquier hecho que se use para determinar el alquiler, ya sea adrede o por error, la Administración puede cobrar como alquiler la diferencia entre el que en realidad se pagó y el que se hubiera adeudado de haber entregado el Arrendatario oportunamente la información debida. La Administración pondrá a disposición del Arrendatario por escrito este monto, el fundamento del cobro y el aviso de sus derechos de reivindicación. Este monto se asentará en la cuenta y el estado de cuenta del alquiler del Arrendatario, y vencerá en un plazo de 30 días a partir de la fecha de la notificación escrita. No informar con precisión el ingreso, las deducciones, la composición familiar o cualquier otra información puede ocasionar que la Administración u otras autoridades tomen acción legal.

10.5 Revaloración del alquiler. La Administración tendrá derecho a pedirle al Arrendatario, al solicitarlo por escrito, que asista a una reunión para revalorar el alquiler. El Arrendatario puede solicitar que se revalore el alquiler por mediación del administrador de su propiedad en cualquier momento, de hacerlo por escrito. El Arrendatario asistirá a cualquier reunión que se realice para revalorar el alquiler a la hora y en el lugar que especifique la Administración o, de solicitarlo, a una hora alternativa durante el horario normal de la Administración. El Arrendatario le proporcionará información completa y precisa, que incluye documentación, como lo especifique la Administración.

10.6 Determinación de alquileres. En razón de la información proporcionada como se describe arriba, el alquiler que se cobre será el menor de:

10.6.1 Un monto fijo que determine la Administración para la Urbanización (“alquiler fundado en el mercado”);

10.6.2 Un monto que se funde en un porcentaje del ingreso del hogar; o

10.6.3 Un monto o porcentaje que fije la Administración de vez en cuando por regulación.

10.7 Cambios al alquiler. Los cambios al alquiler se realizarán de la siguiente manera:

10.7.1 Aviso de determinación del alquiler. Cualquier cambio del alquiler mensual, ya sea un aumento o una reducción, se establecerá en un Suplemento al Contrato de Arriendo que, al emitirse, se le enviará al Arrendatario y se anotará en su estado de cuenta del alquiler.

10.7.2 Fecha en que entra en vigor el aumento al alquiler. Si la Administración aumenta el alquiler mensual en cumplimiento de una recertificación de rutina o provisional, o de cualquier otra revaloración del alquiler o reevaluación que pueda realizar, el nuevo alquiler mensual entrará en vigor el primer día del segundo mes luego de que se complete la revaloración y se le avise al Arrendatario. Si el Arrendatario no informa de algún cambio en la información que se pide arriba en el plazo requerido, la Administración puede hacer el aumento retroactivo a la fecha en que, de haberse informado oportunamente, hubiera entrado en vigor dicho aumento de alquiler.

10.7.3 Fecha en que entra en vigor la reducción del alquiler. Si la Administración reduce el alquiler mensual en cumplimiento de una recertificación de rutina o provisional, o de cualquier otra reexaminación o revaloración del alquiler, el nuevo alquiler mensual entrará en vigor el primer día del mes luego de que el Arrendatario presente la información verificable indicando un cambio de circunstancias que afecte el cálculo del alquiler, que se le solicite en los formularios que le proporcione o que de otro modo autorice la Administración. La Administración puede aplicar de manera retroactiva la reducción, a su discreción, dependiendo del día del mes en que se proporcione la información y de cuándo se revalore y verifique.

10.7.4 Fecha en que entra en vigor la reducción del alquiler relacionada con prestaciones de asistencia social. Cualquier reducción del alquiler relacionada con la reducción de prestaciones de asistencia social entrará en vigor al momento en que la Administración reciba la notificación escrita de la agencia pertinente que verifique la reducción de prestaciones o en la fecha en que el Arrendatario presente cualquier información verificable que se le pida, lo que ocurra primero. El alquiler no se reducirá por una reducción de prestaciones de asistencia social que se deba a que algún Miembro del Hogar no participó en un programa de autosuficiencia económica que requiera la agencia de beneficencia, o a un fraude que haya cometido el Arrendatario o de cualquier Miembro del Hogar en relación con el programa de beneficencia.

10.8 Informe a un tercero. El Arrendatario le proporcionará de inmediato información actualizada en cuanto a cualquier cambio en el alquiler y en la condición del mismo a terceros que paguen el alquiler mensual en su nombre y representación. El Arrendatario le proporcionará a la Administración comprobantes de tales actualizaciones. Cualquier pago de alquiler de más se asentará en el estado de cuenta del alquiler del Arrendatario y se abonará de conformidad. Si un tercero no paga el alquiler por el monto correcto o no lo paga en absoluto, el Arrendatario sigue siendo responsable de pagar el total en el plazo establecido por el presente.

ARTÍCULO XI. CAMBIO DE UNIDAD.

11.1 Aprobación o rechazo. Cualquier cambio de unidad en la misma Urbanización o a una diferente se aprobará o rechazará conforme a las reglas, regulaciones, políticas y normas aplicables, federales y de la Administración.

11.2 Cambio de unidad a iniciativa de la Administración. Los cambios de unidad que inicie la Administración son obligatorios y ésta asumirá el costo de los mismos. La Administración puede pedirle al Arrendatario que se cambie a otros Predios Arrendados si:

11.2.1 El tamaño de los Predios Arrendados ya no es apropiado para la composición del hogar;

11.2.2 La condición de los Predios Arrendados, a la sola discreción de la Administración, amenaza la vida, salud o seguridad de alguna persona;

11.2.3 La Administración piensa realizar reparaciones importantes o una rehabilitación para modernizar los Predios Arrendados o el edificio;

11.2.4 Se espera que los Predios Arrendados sean rehabilitados o demolidos en el futuro en virtud de un plan de reubicación aprobado por la Administración o por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD);

11.2.5 Los Predios Arrendados tienen características especiales que ni el Arrendatario ni los Miembros de su Hogar necesitan y que la Administración de Vivienda determina que otra familia sí las necesita.

11.2.6 Existe otra condición adversa a juicio de la Administración o que afecte sus metas u objetivos.

11.3 Cambio de unidad a solicitud del Arrendatario. Un Arrendatario puede solicitar un cambio de unidad por las razones siguientes, que, de aprobarlas la Administración, lo pondrá en una lista de espera de conformidad con las prioridades y preferencias que especifican las regulaciones de la misma:

11.3.1 Cuando un Miembro del Hogar tiene una necesidad manifiesta de vivir en una unidad con características especiales (con facilidades de acceso, por ejemplo) que no está disponible o que los Predios Arrendados actuales no pueden proporcionar o como un servicio especial razonable para atender una discapacidad;

11.3.2 Por razones de seguridad pública en las que el Arrendatario o un Miembro del Hogar han informado de una amenaza a su integridad personal que el Departamento de Policía de la Administración o cualquier otro departamento de policía o autoridad facultada para actuar en el Distrito de Columbia haya comprobado y documentado, o en las que sea víctima de violencia doméstica como lo define la Sección 18.2, y documenta la amenaza a su integridad personal como lo especifica la Sección 18.2.1;

11.3.3 Un cambio en la composición del hogar que exceda las normas de la Administración en cuanto al número de ocupantes; o

11.3.4 Por preferencia personal del Arrendatario.

11.4 Trámite de la solicitud de cambio de unidad. Las solicitudes de cambio de unidad se harán por escrito y puede que requieran presentar documentación de apoyo, que incluye la de terceros.

11.4.1 Aprobación. Las solicitudes de cambio de unidad, aparte de las establecidas en 11.3.1 arriba, pueden aprobarse o rechazarse a la sola discreción de la Administración. De aprobarse la solicitud de cambio de unidad del Arrendatario, se pondrá su nombre en la lista de espera junto con el de otros Arrendatarios por fecha y hora de solicitud. El Arrendatario no tiene el derecho de que lo pongan al principio de la lista de espera.

11.4.2 Tiempo para el cambio de unidad. Al aprobarse una solicitud de cambio de unidad, éste tendrá lugar cuando una unidad del tamaño apropiado con cualquier característica especial, de necesitarse, esté disponible, y la solicitud del Arrendatario esté al principio de la lista para esa unidad disponible.

11.5 Trámite del cambio de unidad. Cuando la Administración decida que el Arrendatario tiene que cambiarse a otra unidad o cuando éste ha hecho una solicitud de cambio por escrito, la Administración le enviará por correo o le entregará un aviso al Arrendatario explicando por qué es necesario un cambio de unidad, o que aprueba o rechaza su solicitud.

11.5.1 Tiempo para cambiarse de unidad. El Arrendatario se mudará a la nueva unidad en un plazo de diez (10) días a partir de que reciba el aviso de que una unidad nueva está disponible.

11.5.2 Costo del cambio de unidad. Los cambios de unidad obligatorios a iniciativa de la Administración y los que son producto de un acuerdo razonable se harán a costa de la Administración. Todo otro cambio de unidad es a costa del Arrendatario.

11.6 Nuevo Contrato de Arriendo; responsabilidad continua. Cualquier derecho de acción que la Administración tenga en los Predios Arrendados que rige este Contrato de Arriendo, de la naturaleza que sea, se transferirá automáticamente y podrá ejercerlo la Administración en la nueva unidad después del cambio, ya sea obligatorio o voluntario, como se especifica aquí;

11.6.1 Derechos de acción. Cualquier acción legal, aviso de desalojo, aviso para pagar o desalojar, cualquier fallo por consentimiento o convenio de liquidación que esté en vigor conforme a este Contrato de Arriendo se transferirá automáticamente y se volverá parte del inquilinato y del contrato de arriendo de la unidad a la que se cambió. Es más, la Administración puede dar pasos para hacer valer los mismos conforme a las cláusulas del contrato de arriendo para el cambio de unidad, y se considerará que el Arrendatario ha consentido en cualquier enmienda a esto, de modo que la reparación judicial o acción pueda efectuarse de conformidad con el contrato de arriendo para la unidad a la que se cambió.

11.6.2 Adeudos. Cualquier alquiler y otros cobros o abonos se transferirán de manera automática, y todo monto tal vencerá y se adeudará a la Administración en los predios que arriende y habite ahora el Arrendatario. No pagar los montos adeudados de cualquier Predio Arrendado por el Arrendatario y propiedad de la Administración puede resultar en el desalojo de cualquier predio que esté en posesión del Arrendatario al momento del juicio de desahucio.

ARTÍCULO XII. LLAVES, CERRADURAS, SISTEMAS DE SEGURIDAD Y OTROS DISPOSITIVOS DE ACCESO.

12.1 Llaves y cerraduras. La Administración acuerda proporcionarle al Arrendatario dos juegos de llaves de los Predios Arrendados y, de ser aplicable, uno para el buzón y otros dispositivos de acceso según corresponda al firmar este Contrato de Arriendo.

12.2 Servicio de acceso por perder las llaves. La Administración no está obligada a proporcionarle servicio de acceso por perder las llaves a ningún Arrendatario y se reserva el derecho de negar dicho servicio. La Administración no está obligada a proporcionarle servicio de acceso por perder las llaves a nadie que no sea el Arrendatario o un miembro adulto del hogar.

12.2.1 Cerraduras, llaves y dispositivos de seguridad adicionales. La Administración, a su sola discreción, puede proporcionarle llaves adicionales a un costo adicional al Arrendatario.

12.2.2 Copia de las llaves. Si el Arrendatario procura un cerrajero u obtiene acceso a los Predios Arrendados por otro medio que resulte en un cambio de cerradura, le proporcionará de inmediato una copia de la llave a la Administración.

12.3 Cambio de cerraduras y llaves, y adición de dispositivos de seguridad. El Arrendatario no instalará cerraduras, rejas ni portones diferentes o adicionales en ninguna puerta ni ventana, ni otros dispositivos de acceso, entre ellos sistemas de seguridad (los "sistemas de seguridad"), sin el consentimiento previo por escrito de la Administración y le proporcionará a la gerencia las llaves o códigos de acceso de las cerraduras remplazadas o los sistemas de seguridad aprobados en un plazo de 24 horas a partir de la fecha en que se instalen.

12.3.1 A costa y riesgo exclusivos del Arrendatario. Cualquier instalación de sistemas de seguridad se hará exclusivamente a costa y riesgo del Arrendatario. Si el Arrendatario instala sistemas de seguridad sin el consentimiento escrito de la Administración, ésta tiene derecho a quitar dichos dispositivos en cualquier momento a costa y riesgo exclusivos del Arrendatario.

12.3.2 Restauración y remoción. Cualquier Sistema de Seguridad que se instale, con o sin el consentimiento escrito de la Administración, se considerará una instalación fija y se convertirá en Propiedad de la Administración, a menos que el Arrendatario reciba un permiso previo por escrito para remover tales componentes. En tal caso, el Arrendatario seguirá siendo responsable de pagar el costo de la remoción y de restituir los Predios Arrendados a su condición original.

ARTÍCULO XIII. INCENDIOS.

En caso de un incendio que causen adrede o por negligencia el Arrendatario u Otros:

13.1 El alquiler no se reduce. No se reducirá ningún alquiler y el Arrendatario será responsable de pagar el alquiler mensual hasta el final del plazo del Contrato de Arriendo o, si no ha desalojado los Predios Arrendados antes de finalizar dicho plazo, por el tiempo hasta que la Administración de Vivienda del Distrito de Columbia termine el Contrato de Arriendo, lo que suceda primero.

13.2 Reparaciones por incendio. La Administración será responsable de reparar la unidad en un tiempo razonable.

13.3 Costos de reparación. El Arrendatario es responsable de pagar el monto menor de:

13.3.1 El costo de reparar el daño que cause el incendio, o

13.3.2 El deducible del seguro, de haberlo, de cualquier póliza de seguro que tenga la Administración y que se aplique a los daños que cause el incendio en los Predios Arrendados o en la Urbanización.

13.4 Obligación de cambio de unidad. La Administración ofrecerá alojamiento alternativo, de estar disponible, cuando las reparaciones necesarias no puedan hacerse en un tiempo razonable. Cualquier ofrecimiento de la Administración de cambiar a un Arrendatario de unidad a causa de un incendio no obvia los cobros ni la responsabilidad del Arrendatario conforme a este Artículo XIII.

13.5 Terminación del Contrato de Arriendo. La Administración puede terminar este Contrato de Arriendo por cualquier incendio que el Arrendatario u Otros hayan causado adrede o por negligencia en los Predios Arrendados y que haya puesto en peligro la salud o seguridad de cualquier persona, o dañado la propiedad.

ARTÍCULO XIV. MASCOTAS Y ANIMALES DE SERVICIO PARA DISCAPACITADOS.

14.1 Mascotas. No se permiten mascotas en ninguna Urbanización, excepto las de Arrendatarios de una Urbanización Sólo para Ancianos o de Población Mixta que eran dueños de una mascota antes del 1 de mayo de 2005, siempre que la raza de la misma califique y el registro se haya completado oportunamente.

14.2 Animales de servicio para discapacitados. A los Arrendatarios y Miembros del Hogar con discapacidades se les permite tener un animal de servicio en cualquier Urbanización siempre que el animal sea necesario y esté aprobado como un servicio especial razonable para ayudar con la discapacidad.

14.3 Solicitud de servicios especiales razonables. El Arrendatario y los Miembros del Hogar que necesiten un animal como un servicio especial razonable deben solicitarlo conforme a la política de servicios especiales razonables de la Administración. Los Arrendatarios que reciban la aprobación para tener un animal como un servicio especial razonable pueden conservar el animal, siempre que cumplan las reglas y regulaciones de la Administración que, de vez en cuando, se colocan en la Oficina Administrativa de la Propiedad.

ARTÍCULO XV. INSPECCIONES Y ACCESO.

15.1 Inspección inicial al instalarse. La Administración y el Arrendatario inspeccionarán los Predios Arrendados antes de que el Arrendatario los ocupe. La Administración le dará al Arrendatario una declaración escrita del estado de los Predios Arrendados y del equipo que se proporciona junto con ellos. El Arrendatario y la Administración firmarán el informe de inspección y se conservará una copia en el expediente del Arrendatario.

15.2 Inspecciones programadas. El Arrendatario le permitirá a la Administración, previo aviso por escrito, entrar a los Predios Arrendados en horas hábiles normales para que pueda realizar inspecciones de rutina o el mantenimiento, hacer mejoras o reparaciones, tomar fotografías o documentar de otro modo el estado de la unidad o de las reparaciones, o para mostrar los Predios Arrendados. Se entregará una declaración escrita en los Predios Arrendados especificando el propósito de la visita con al menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación. La entrega puede hacerse colocando el aviso en la puerta de entrada principal de los Predios Arrendados o pasándolo por debajo de la misma.

15.3 Inspecciones no programadas. La Administración puede entrar a los Predios Arrendados en cualquier momento sin aviso previo cuando tenga motivos para creer que hay una emergencia o cuando el Arrendatario le haya concedido acceso. Si al momento de la visita no hay ningún miembro adulto del hogar presente, la Administración dejará en los Predios Arrendados una declaración escrita que especifique la fecha, hora y propósito de la misma.

15.4 Inspección final de entrega. Se realiza una inspección final o de entrega conforme a las disposiciones del Artículo XVI en éste. La Administración le proporcionará al Arrendatario una declaración escrita de los daños y reparaciones a la unidad de los que es responsable. La declaración se enviará por correo a la dirección de reenvío del Arrendatario, de proporcionarse, o si no, a la última dirección conocida. El Arrendatario es responsable de pagar el costo de reparar cualquier daño a los Predios Arrendados, excepto por el uso y desgaste normal.

ARTÍCULO XVI. ENTREGA Y REEMBOLSO DEL DEPÓSITO.

16.1 Inspección de entrega. La Administración realizará una inspección de entrega, en la que puede estar presente el Arrendatario que se va.

16.2 Dirección de reenvío. El Arrendatario facilitará una dirección de reenvío para propósitos, ya sea de enviarle su cheque de reembolso o un cobro adicional de lo que le deba a la Administración, con una declaración escrita del daño a los Predios Arrendados de los que sea responsable. De no proporcionarse una dirección de reenvío, la Administración le enviará por correo al Arrendatario el aviso de cualquier reembolso o pago pendiente a su última dirección conocida.

16.3 Entrega de todas las llaves. El Arrendatario regresará todas las llaves y otros dispositivos de acceso en cuanto desaloje la unidad. No regresar las llaves u otros dispositivos de acceso resultará en un recargo conforme a la lista de cobros colocada en la Oficina Administrativa de la Propiedad.

16.4 Aviso debido. Si el Arrendatario desaloja los Predios Arrendados sin avisar apropiadamente de su intención de hacerlo conforme a los Artículos XIX y XXI de este Contrato de Arriendo, se considerará que ha renunciado a cualquier derecho de posesión de los Predios Arrendados o de los artículos que queden en el hogar. Dejar las llaves sin un aviso escrito o sin firmar el formulario oficial para desalojar no es un aviso apropiado conforme al presente.

16.5 Reembolso del depósito de garantía.

16.5.1 Es necesaria una inspección. No se regresará porción alguna del depósito hasta que la Administración haya inspeccionado los Predios Arrendados.

16.5.2 Monto del reembolso. El monto del depósito de garantía a reembolsarse será el que depositó originalmente el Arrendatario, menos lo siguiente:

- (i) El costo de las reparaciones a los Predios Arrendados por maltrato o negligencia del Arrendatario, con excepción del uso y desgaste normal;
- (ii) Cualquier alquiler atrasado, y
- (iii) Cualquier otro cobro.

16.5.3 Depósito insuficiente. Si el depósito de garantía no basta para pagar el costo que se menciona en 16.5.2(i), al Arrendatario se le cobrará la diferencia y el monto se asentará en su cuenta. La Administración puede emprender cualquier acción legal apropiada para cobrar dicho monto.

16.5.4 Reembolso del depósito.

(i) Si la Administración decide que se le regresará al Arrendatario el depósito de garantía íntegro, el pago se extenderá en un plazo de cuarenta y cinco (45) días a partir de la terminación del inquilinato.

(ii) De adeudarse un reembolso parcial del depósito de garantía o ninguno en lo absoluto, se le enviará al Arrendatario un aviso de la intención de la Administración de retener o de destinar el depósito al pago de cobros en un plazo de cuarenta y cinco (45) días a partir de la terminación del inquilinato, y el pago de cualquier reembolso que quede se extenderá treinta (30) días después.

ARTÍCULO XVII. RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN.

17.1 Mantenimiento. La Administración mantendrá los Predios Arrendados y la Urbanización en condiciones decentes, seguras y sanitarias, incluso las de cualquier instalación eléctrica, de plomería, de dispositivos acústicos, de ventilación y otras instalaciones y aparatos que proporcione o deba proporcionar:

17.1.2 Llevando a cabo las reparaciones necesarias a los Predios Arrendados, y

17.2.3 Manteniendo los edificios, instalaciones y áreas comunes que no se le hayan asignado al Arrendatario o a su uso exclusivo en condiciones sanitarias y seguras.

17.2 Acatamiento de las leyes pertinentes La Administración cumplirá los requisitos de los códigos de construcción, de vivienda y las regulaciones federales pertinentes que afecten de manera substancial la salud y la seguridad.

17.3 Servicios. La Administración brindará, de conformidad con las condiciones que se identifican, los siguientes servicios:

17.3.1 Agua corriente fría y caliente, excepto cuando el agua caliente la proporcione una instalación que controle exclusivamente el Arrendatario mediante una conexión directa del servicio.

17.3.2 Gas o electricidad para la calefacción, iluminación y funcionamiento de estufas, refrigeradores y electrodomésticos del hogar en general, excepto cuando tales servicios los proporcione un aparato que controle exclusivamente el Arrendatario mediante una conexión directa o cuando el Arrendatario use un electrodoméstico adicional con la aprobación escrita de la Administración.

17.3.3 Aire acondicionado para las urbanizaciones residenciales designadas para que las ocupen ancianos o familias con discapacitados, o en propiedades familiares donde el aire acondicionado sea parte de los sistemas del edificio; en otro caso, la Administración no tiene obligación de proporcionar aires acondicionados de ventana.

17.4 Instalaciones para la basura. La Administración proporcionará y mantendrá receptáculos e instalaciones apropiadas en la Urbanización para que el Arrendatario deposite la basura, desechos y otros desperdicios que saque de los Predios Arrendados.

17.5 Servicios especiales razonables. La Administración proporcionará, a solicitud del Arrendatario, de un Miembro del Hogar o de alguien que actúe en nombre y representación de ellos, al recibir y haber verificado la documentación o información, un servicio especial razonable para la discapacidad de cualquier Miembro del Hogar, en la medida que la ley lo requiera.

17.6 Servicio de exterminación de plagas. La Administración proporcionará un servicio periódico de exterminación de plagas.

17.7 Entrega de paquetes. El Arrendador o sus agentes NO tienen obligación de recibir ningún paquete ni otros artículos que se le envíen a los Arrendatarios a los Predios Arrendados. De recibir el Arrendador cualquier paquete o artículo tal, al hacerlo, será el agente del Arrendatario sin que exista ninguna relación de depositante-depositario entre ellos.

ARTÍCULO XVIII. OBLIGACIONES ADICIONALES DEL ARRENDATARIO.

Además de las demás obligaciones que establece este Contrato de Arriendo, el Arrendatario y los Otros, como lo prevé el Artículo IV en éste, tienen que cumplir las obligaciones y acatar las prohibiciones de este Artículo XVIII.

18.1 El Arrendatario es responsable de lo que hagan o dejen de hacer los Otros, como los identifica el Artículo IV, y de cumplir cualquier obligación y acatar cualquier prohibición que le imponga este Artículo XVIII, y el Arrendatario y los Otros están obligados a lo siguiente:

18.1.1 A actuar de manera que no perturbe el disfrute pacífico de los otros residentes o del personal administrativo de toda la Urbanización, y que sea conducente a su mantenimiento en condiciones decentes, seguras y sanitarias;

18.1.2 A no producir, vender ni distribuir ninguna bebida alcohólica, ni consumirla en ninguna de las áreas comunes de la Urbanización, ni de otro modo consumirlas de manera que perjudiquen el ambiente físico o social de la Urbanización o la salud, seguridad o derecho de otros residentes, prestadores de servicios o personal de la Administración a disfrutar pacíficamente de la Urbanización.

18.1.3 El Arrendatario no huirá para evitar que lo enjuicien, lo pongan bajo custodia o lo encierren luego de una condena por un delito o intento de cometer uno que sea grave según las leyes del lugar del que quiera huir, ni violará una libertad condicional o bajo palabra que le imponga la ley federal o estatal.

18.1.4 El Arrendatario, Miembro del Hogar o Invitado, ni cualquier otra persona participarán en ninguna:

(i) Actividad delictiva que amenace la salud, la seguridad o el derecho de los residentes a disfrutar pacíficamente de la Urbanización; ni

(ii) Actividad delictiva relacionada con drogas en o afuera de los Predios Arrendados o la Urbanización.

18.1.5 Asegurarse de que otros que estén supeditados al Arrendatario, como los identifica el Artículo IV en éste, no participen en ninguna:

(i) Actividad delictiva que amenace la salud, la seguridad o el derecho de otros arrendatarios a disfrutar pacíficamente de la Urbanización; ni

(ii) Actividad delictiva relacionada con drogas en o afuera de los Predios Arrendados o la Urbanización.

18.1.6 No participar en ninguna actividad delictiva violenta ni poseer ninguna arma de fuego o munición.

18.1.7 El Arrendatario es estrictamente responsable por las contravenciones a las Secciones 18.1.4, 18.1.5 y 18.1.6.

18.2 No obstante las disposiciones de 18.1, si la actividad delictiva implicó o fue producto de violencia doméstica, de pareja o acecho (como se define abajo y en adelante llamada “violencia doméstica”) contra el Arrendatario o un Miembro del Hogar, entonces dicho incidente no es una contravención de la víctima al Contrato de Arriendo y no puede constituir un criterio para emitir un aviso de terminación.

18.2.1 Si la Administración tiene un motivo razonable para creer que la actividad delictiva implicó o fue producto de violencia doméstica contra el Arrendatario o un Miembro del Hogar, y que el inquilinato ininterrumpido de éste no representa una amenaza inminente para otros residentes o empleados de la Administración, la Administración le pedirá por escrito al Arrendatario o Miembro del Hogar, si el primero es el agresor, que le proporcione pruebas y certifique en un plazo de catorce (14) días a partir de que recibió la solicitud escrita que el incidente implicó y fue producto de violencia doméstica. Las pruebas aceptables pueden ser:

(i) Una certificación escrita del Arrendatario, en la forma que la Administración especifique, que incluirá:

(a) El nombre del perpetrador y del Arrendatario o Miembro del Hogar que el Arrendatario cree víctima de violencia doméstica, de pareja o de acecho;

(b) Una breve descripción del incidente de violencia o acecho que el Arrendatario cree que es una auténtica amenaza o acto de maltrato real y otros requisitos tales que la Administración de Vivienda determine; o

(ii) Documentación que cumpla los siguientes requisitos:

(a) Porte la firma, so pena de perjurio, de un empleado, agente o voluntario de un servicio de auxilio a víctimas, o de un abogado o profesional médico a quien el Arrendatario o Miembro del Hogar le haya pedido ayuda para lidiar con la violencia doméstica o con las consecuencias del maltrato, y

(a) Tenga el testimonio o la firma del Arrendatario o Miembro del Hogar víctima de violencia doméstica; y

(c) Declare que el incidente o incidente en cuestión es un caso auténtico de maltrato, y que el Arrendatario o Miembro del Hogar es víctima de violencia doméstica; o

(iii) Sea una copia certificada de un expediente federal, estatal o de la policía local, o un acta judicial sobre la amenaza o el acto de violencia o maltrato.

18.2.2 Si el Arrendatario o Miembro del Hogar no le proporciona a la Administración pruebas aceptables y la certificación en un plazo de catorce (14) días a partir de que recibió la solicitud escrita de la Administración, ésta puede remitirle un Aviso de Desalojo en treinta (30) días. Cualquier Aviso de Desalojo que emita la Administración, sin importar si fue precedido por una solicitud escrita de información y certificación de la violencia doméstica con un plazo de catorce (14) días, instruirá al Arrendatario que si el incidente que da pie al aviso implicó o fue producto de violencia doméstica, él o un Miembro del Hogar puede entregarle una certificación o pruebas de esto a la Administración antes de que venza el plazo del aviso. Si las pruebas y la certificación son suficientes para comprobar la violencia doméstica que alega el Arrendatario o Miembro del Hogar, la Administración retirará el Aviso de Desalojo, excepto para el perpetrador o los perpetradores.

18.2.3 El derecho del Arrendatario o de un Miembro del Hogar a interponer los recursos de protección que contiene el Código § 42-3505.01(c-1) del Distrito de Columbia y sus enmiendas o modificaciones para defenderse de una demanda de la Autoridad, no se considerará limitado por disposición alguna del 18.2.1 o 18.2.2.

18.3 En virtud de la autoridad que concede el 42 del Código de Estados Unidos (U.S.C.) 1437d, la Administración puede dividir en dos este Contrato de Arriendo para desalojar, sacar o terminar la ayuda al Arrendatario o Miembro del Hogar que cometió actos penales de violencia física contra Miembros del Hogar u otros, sin desalojar al Arrendatario o Miembro del Hogar víctima de dicha violencia.

18.4 Para propósitos de este Artículo XVIII, son pertinentes las siguientes definiciones, supuestos y decisiones:

18.4.1 La Autoridad tiene derecho a terminar este Contrato de Arriendo en caso de que el Arrendatario u otros participen en actividades ilícitas, aun de no haber un arresto o condena de por medio.

18.4.2 Un “invitado” es una persona que se queda temporalmente en los Predios Arrendados con el consentimiento del Arrendatario o de otro Miembro del Hogar que tiene la autoridad explícita o implícita del Arrendatario para conceder dicho permiso.

18.4.3 “Actividad delictiva relacionada con drogas” significa la producción, venta, distribución o uso, o posesión con intención de producir, vender, distribuir o usar una sustancia controlada, como lo definen las leyes federales y estatales.

18.4.4 La “violencia doméstica” incluye delitos graves o infracciones penales de violencia que comete un cónyuge o ex cónyuge de la víctima, una persona con la que la víctima tiene un hijo, una persona que cohabita o que cohabitó con la víctima como pareja, una persona en una posición parecida a la de cónyuge de la víctima de conformidad con las leyes sobre violencia doméstica o familiar de la jurisdicción que recibe subvenciones o cualquier otra persona, contra una víctima adulta o joven que estas leyes protejan de sus actos, que incluye, pero no se limita a las víctimas de delitos intrafamiliares conforme al Código § 16-1001(5) del Distrito de Columbia y sus enmiendas o modificaciones.. La violencia doméstica, como se refiere en otras partes de este Artículo XVIII, incluye la Violencia de pareja y el acecho, como se define abajo.

18.4.5 “Acecho” significa:

- (i) Seguir, perseguir o repetidamente cometer actos con la intención de matar, lastimar, acosar o intimidar;
- (ii) Vigilar con la intención de matar, lastimar, acosar o intimidar a otra persona; y
- (iii) En el transcurso o a consecuencia de tal seguimiento, persecución, vigilancia o comisión repetida de actos, causarle un temor razonable de muerte o de daño corporal grave a una persona, o un daño emocional considerable a dicha persona, a un familiar inmediato o a su cónyuge o pareja íntima.

18.4.6 El término “familiar inmediato” significa:

- (i) Un cónyuge, pareja doméstica, padre, hermano, hijo de esa persona, o un individuo de quien esa persona tenga la custodia legal o de quien actúe *in loco parentis*; o
- (ii) Cualquier otro individuo que viva en el hogar de esa persona y tenga una relación de consanguinidad o matrimonial con ella.

18.4.7 “Violencia de pareja” significa, para propósitos de este Contrato de Arriendo, la violencia que comete una persona:

- (i) Que tiene o ha tenido una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima; y
- (ii) Donde la existencia de semejante relación se determinará en consideración de los siguientes factores:
 - (a) La duración de la relación;
 - (b) La clase de relación; y
 - (c) La frecuencia de la interacción entre las personas que participan en la relación.

ARTÍCULO XIX. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO.

19.1 Aviso de desalojo. El Arrendatario puede terminar este Contrato de Arriendo al avisar por escrito con al menos treinta (30) días de anticipación en los formularios que requiera la Administración y que se le entreguen al Administrador de la Propiedad, y que complete con ayuda de la Administración de ser necesario.

19.2 Obligaciones del Arrendatario al desalojar. El Arrendatario

19.2.1 Dejará los Predios Arrendados en condiciones tan buenas y limpias como los recibió cuando empezó a ocuparlos, excepto por el uso y desgaste normal; y

19.2.2 Le regresará todas las llaves a la Administración.

19.3 Muerte del Arrendatario. Si el Arrendatario muere y no queda ningún miembro adulto del hogar viviendo en los Predios Arrendados al momento de su defunción, procede lo siguiente:

19.3.1 Este Contrato de Arriendo terminará.

19.3.2 La Administración tendrá el derecho a ingresar a los Predios Arrendados y asegurarlos.

19.3.3 La Administración se pondrá en contacto con la persona o personas que el Arrendatario haya designado, por escrito, para tomar posesión de su propiedad personal. Sólo se le dará acceso a los Predios Arrendados a dichas personas designadas o al representante personal, administrador o curador del Arrendatario.

19.4.4 Una vez que la Administración haya intentado infructuosamente ponerse en contacto con la persona designada por el Arrendatario en un plazo de 30 días, se reserva el derecho de disponer de cualquier pertenencia del hogar en los Predios Arrendados luego de colocar en ellos y por debajo de la puerta un aviso, y, por el presente, el Arrendatario acepta que se disponga de su propiedad personal de esta forma.

19.4 Responsabilidad por el alquiler luego de desalojar los Predios Arrendados. El Arrendatario será responsable de pagar el alquiler hasta que la Administración haya tomado posesión de la unidad en virtud de las disposiciones de este Contrato de Arriendo o, si sucede primero, al momento en que se complete todo lo siguiente:

19.4.1 Se haya avisado de manera apropiada por escrito;

19.4.2 Se completen los formularios de desalojo requeridos, con ayuda de la Administración de ser necesario;

19.4.3 Se entreguen las llaves; y

19.4.4 El Arrendatario y todos los Miembros del Hogar, y Otros, como los identifica el Artículo IV, hayan desalojado los Predios Arrendados.

19.5 No hay derecho a continuar la ocupación. La terminación exige que el Arrendatario y todos los demás Miembros del Hogar, así como cualquier Otro, como se identifica en el Artículo IV en éste, desalojen los Predios Arrendados en la fecha que especifica el aviso escrito del Arrendatario o antes. Si el Arrendatario ya no está ocupando la unidad o la desaloja sin avisar de manera apropiada, o si muere, un Miembro del Hogar que quede u otro adulto que se identifique en la regulación pertinente tiene que notificarle a la Administración de su muerte o partida en un plazo de catorce (14) días a partir de la fecha en que muera o desaloje los Predios Arrendados. En un plazo de treinta (30) días después de esto, o de catorce (14) a partir de que la Administración emita un Aviso de Desalojo de los predios, lo que pase después, el Miembro del Hogar que quede u otro adulto debe presentar una solicitud escrita para convertirse en el jefe del hogar y para que los miembros del mismo continúen ocupando los Predios Arrendados. Si se presenta una solicitud para continuar la ocupación en el tiempo requerido, los Miembros del Hogar u Otros que se identifican en el Artículo IV en éste pueden continuarla hasta que se tome una decisión sobre la misma, de otro modo, no tendrán derecho a seguir ocupando los Predios Arrendados y después de eso la Administración puede extender un aviso de desalojo.

ARTÍCULO XX.

TERMINACIÓN POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN.

20.1 Incumplimiento del Contrato de Arriendo. La Administración puede terminar este Contrato de Arriendo por cualquier incumplimiento grave o repetido de sus cláusulas relevantes cometidas por él o por cualquier Otro, como se identifica en el Artículo IV arriba.

20.2. Acontecimientos adicionales que causan la terminación. Este Contrato de Arriendo también puede terminarlo la Administración y pueden recuperarse los Predios Arrendados, en caso de:

20.2.1 No firmarse un nuevo contrato de arriendo. Si el Arrendatario no firma un nuevo contrato de arriendo o una adenda al contrato de arriendo a petición de la Administración de conformidad con las regulaciones federales pertinentes.

20.2.2 Aparecer registrado como depredador sexual. Si la Administración recibe información confirmada de que el Arrendatario o cualquier Miembro del Hogar, o cualquier otro que identifique el Artículo IV en éste, tiene que registrarse de por vida como depredador sexual.

20.2.3 Declaraciones. Cualquier declaración que se haga en la solicitud de arriendo o en cualquier recertificación de documentos que presente hechos relevantes falsos o fraudulentos.

20.3 Aviso de terminación. La Administración terminará este Contrato de Arriendo al darle un Aviso para Pagar o Desalojar, de Desalojo o para Desistir, que establezca:

20.3.1 Las razones específicas de la terminación;

20.3.2 El derecho del Arrendatario a examinar los documentos que atañan directamente a la terminación.

20.3.3 El derecho de réplica del Arrendatario; y

20.3.4 El derecho del Arrendatario a solicitar una audiencia de reivindicación, a menos que las regulaciones pertinentes y este Contrato de Arriendo no lo permitan; y

20.3.5 Si el Arrendatario tiene derecho a curar una contravención del contrato de arriendo, la Administración detallará la medida que debe tomar para hacerlo.

ARTÍCULO XXI.

AVISOS.

21.1 Aviso al Arrendatario. Cualquier aviso al Arrendatario se hará por escrito y:

- (i) Se le entregará personalmente al Arrendatario; o
- (ii) Se le entregará personalmente a cualquier miembro adulto del hogar; o
- (iii) Se enviará por correo de primera clase a los Predios Arrendados con atención al Arrendatario; o
- (iv) Se entregará colocando un aviso en la puerta de entrada principal de los Predios Arrendados o pasándolo por debajo de la misma;
- (v) O como se lo determinen de otro modo las leyes federales y del Distrito de Columbia aplicables a la Administración.

21.2 Aviso a la Administración. Los avisos a la Administración se harán por escrito, a menos que se establezca de otro modo aquí, y se entregarán en la Oficina Administrativa de la Propiedad o en la Oficina Central de la Administración ya sea:

21.2.1 En persona a un funcionario apropiado que firme un acuse de recibo, recibo que se conservará como comprobante de entrega; o

21.2.2 Enviándolo por correo de primera clase a la dirección correspondiente y con el porte pagado o por correo certificado con un recibo que el Arrendatario conservará como comprobante de entrega.

21.3 Aviso de decisión adversa.

21.3.1 La Administración le avisará por escrito al Arrendatario de cualquier decisión adversa. Una “decisión adversa”, como se emplea en este Contrato de Arriendo, incluye, pero no se limita a un cambio de unidad involuntario, una revaloración del alquiler, una contravención a los Requisitos de Servicio Comunitario, a las Normas de Vida Comunitaria o a cualquier otra política, regla o trámite de la Administración, una imposición de cobros por mantenimiento, uso excesivo de servicios, daños, pagos atrasados o cualquier otro que establezca el presente.

21.3.2 El aviso establecerá las razones específicas de la decisión adversa de la Administración y, de ser pertinente, le informará al Arrendatario de su derecho a solicitar una audiencia conforme a su procedimiento de reivindicación.

21.3.3 Nada en 21.3.3 establece que el Arrendatario renuncia a su derecho a recibir un Aviso de Desalojo, de Desistir, o de Pagar o Desalojar en caso de que haya una contravención al Contrato de Arriendo.

21.4 Aviso de cambios de política.

21.4.1 Excepto como lo requiera la ley y en virtud de las leyes federales y locales, la Administración le avisará al Arrendatario por escrito con treinta (30) días de antelación de cualquier cambio propuesto al contrato de arriendo de vivienda normal, a la lista de mantenimiento o de otros cobros que el presente estipule, al procedimiento de reivindicación, a los Requisitos de Servicio Comunitario, a las Normas de Vida Comunitaria, a las políticas de cambio de unidad, alquiler y ocupación, a las reglas de ocupación y a cualquier otra política de la Administración que se vaya a incorporar o que ya esté incorporada a este Contrato de Arriendo desde la fecha que la Administración especifique.

21.4.2 El aviso le informará al Arrendatario que la Administración tomará en consideración cualquier comentario escrito de los Arrendatarios sobre los cambios propuestos antes de que entren en vigor. Habrá una copia disponible de la política propuesta en la Oficina Administrativa de la Propiedad de la urbanización, así como en la Oficina Central de la Administración.

21.4.3 Los cambios a las políticas de la Administración, luego del aviso y de la oportunidad de comentarlos que estipula el presente, no necesitarán ser incorporadas por escrito en una adenda a este Contrato de Arriendo y se incorporarán al mismo una vez que sean definitivos. Cualquier cambio de las regulaciones federales que necesite incorporarse al contrato de arriendo normal de la Administración se considerará incorporado aquí de inmediato, no obstante las disposiciones del presente respecto a avisos y comentarios, al hacerse la publicación final de dicha regulación federal.

ARTÍCULO XXII. PROCEDIMIENTO DE REIVINDICACIÓN.

22.1 La reivindicación en general. Los procedimientos de reivindicación están en el Capítulo 63 del número 14 de las Regulaciones Municipales del Distrito de Columbia (DCMR). Hay una copia de las regulaciones disponible en todas las Oficinas Administrativas de la Propiedad de la Administración de Vivienda del Distrito de Columbia, sus oficinas regionales y en la sede de la Oficina de Audiencias Imparciales. Al Arrendatario se le entregará una copia de la guía rápida de reivindicación al arrendar o en la recertificación.

22.2 Acceso al procedimiento de reivindicación. El procedimiento de reivindicación sólo está disponible para arrendatarios de propiedades de la Administración. Sólo el Arrendatario puede presentar un reclamo. Si un Arrendatario cree que la Administración ha hecho o dejado de hacer algo que afecta de manera adversa sus derechos, obligaciones, bienestar o estado, puede presentar un reclamo ante la Oficina de Audiencias Imparciales de la Administración de Vivienda del Distrito de Columbia en la sede de la Administración o en la Oficina Administrativa de la Urbanización. Para recibir ayuda llame a la Oficina de Audiencias Imparciales al (202) 535-1245.

22.3 Asuntos no sujetos a reivindicación. El procedimiento de reivindicación no puede usarse para:

22.3.1 Resolver disputas con otros Arrendatarios que no impliquen intervención alguna de la Administración;

22.3.2 Obtener reivindicaciones colectivas;

22.3.3 Disputar un Aviso de Desalojo que se funde en:

(a) Cualquier actividad delictiva que amenace la salud, la seguridad o el derecho de otros residentes o empleados de la Administración a disfrutar pacíficamente de los predios;

(b) Cualquier actividad delictiva violenta o relacionada con drogas en o afuera de los predios; o

(c) Cualquier actividad delictiva que resulte en una condena del Arrendatario o de un Miembro del Hogar por un delito grave.

22.3.4 Iniciar o negociar en general cambios de las políticas o procedimientos de la Administración;

22.4 La acción legal no está limitada.

22.4.1 Los Arrendatarios no tienen que presentar un reclamo antes de buscar una resolución emprendiendo una acción legal mediante el proceso jurídico.

22.4.2 La Administración no está imposibilitada de emprender una acción judicial para tomar posesión de los Predios Arrendados por una contravención a este Contrato de Arriendo durante el período en que el Arrendatario tenga derecho a pedir una reivindicación de conformidad con las regulaciones de la Administración, como se define en 22.1 arriba. Esta sección no le prohíbe al Arrendatario solicitar una suspensión de cualquier procedimiento judicial en lo que se decide el desenlace del procedimiento de reivindicación conforme a las leyes del Distrito de Columbia.

ARTÍCULO XXIII. VARIOS.

23.1 Acuerdo indivisible y cambios. Este Contrato de Arriendo, cualquier enmienda al mismo y cualquier documento que se incorpore aquí por referencia constituyen el acuerdo indivisible entre las partes, excepto como disponen el Artículo X y la Sección 21.4.

23.2 Adenda escrita. Cualquier cambio a este Contrato de Arriendo que no sean los que disponen el Artículo X y la 21.4 se llevará a cabo mediante una adenda escrita, fechada y firmada tanto por el Arrendatario como por la Administración.

23.3 Interpretación.

23.3.1 Los diferentes compendios y agrupamientos de las disposiciones de este Contrato de Arriendo se hacen por conveniencia y para referencia, y de ningún modo pretenden limitar ni restringir el significado o aplicación de ninguna de las disposiciones que refieren, ni debe interpretarse que lo hacen.

23.3.2 Los pronombres femeninos o neutros se sustituirán por los de forma masculina, y el plural se sustituirá por el singular en cualquier lugar aquí en que el contexto lo pida.

23.4 No renuncia.

23.4.1 Que la Administración no insista en uno o más casos en el cumplimiento estricto de las cláusulas del Contrato de Arriendo no se considerará una renuncia subsiguiente a su derecho de hacer valer las disposiciones del mismo. La Administración no renunciará a su derecho de hacer valer las disposiciones del Contrato de Arriendo, a menos que lo haga por escrito y con la firma de un agente autorizado de la misma. Ninguna renuncia de ningún incumplimiento de cualquier condición o acuerdo contenido aquí se interpretará como renuncia a esa condición o acuerdo, o a cualquier incumplimiento subsiguiente o de este Contrato.

23.4.2 Que la Administración reciba el alquiler, aun a sabiendas de que se incumplió alguna estipulación o condición de esto, no se considerará una renuncia a dicho incumplimiento ni a cualquier otro. Que la Administración acepte un alquiler luego de entregar un aviso de terminación del inquilinato no se considerará un desistimiento del aviso ni una renuncia al derecho de la Administración a conseguir la posesión de los Predios Arrendados. Que el Arrendador acepte el alquiler con o sin el conocimiento de que exista tal incumplimiento de ningún modo tendrá efecto posterior alguno y no funcionará como una renuncia al incumplimiento.

23.5 Pintura a base de plomo. El Arrendatario reconoce haber recibido toda la información necesaria de conformidad con el Título X de la ley de Reducción de los Peligros de la Pintura con Base de Plomo de 1992. Específicamente, el Arrendatario reconoce haber recibido la Divulgación de Información sobre el Formulario de Pintura con Base de Plomo y Peligros de la Pintura con Base de Plomo, así como el folleto "Protege a tu familia del plomo en tu hogar".

23.6 Control del alquiler. Se entiende y acepta que esta vivienda está exenta de la ley de control del alquiler del Distrito de Columbia.

23.7 Acuse de recibo. El Arrendatario reconoce que recibió una copia de los Capítulos 1, 101 y 106, y del Capítulo 3 de las Regulaciones de Vivienda del Distrito de Columbia.

23.8 Notificación militar. El Arrendatario y un Miembro del Hogar que sea cónyuge de un miembro de las Fuerzas Armadas de Estados Unidos manifiestan que al presente él o ella presta o no presta servicio militar o en alguna rama de las Fuerzas Armadas de Estados Unidos, y acepta notificarle por escrito al Arrendador enviándole un correo certificado cuando reciba un aviso de incorporación o de despliegue. Marque los que correspondan:

- El Arrendatario está **en** las Fuerzas Armadas
- El Miembro del Hogar es cónyuge de una persona que está **en** las Fuerzas Armadas

- El Arrendatario **no está** en las Fuerzas Armadas
- El Miembro del Hogar **no** es cónyuge de una persona que está **en** las Fuerzas Armadas

23.9 Notificación. El emplazamiento o la notificación a cualquier Arrendatario constituirá un aviso para todos los Arrendatarios. Ese Arrendatario acepta que sus obligaciones son conjuntas e individuales, y será conjunta e individualmente responsable de cualquier incumplimiento u obligación del inquilinato.

23.10 Divisibilidad. Si cualquiera de las cláusulas o disposiciones de este Contrato de Arriendo resulta nula e inválida por el motivo que sea, las disposiciones restantes seguirán teniendo vigor y efecto plenos, y el texto en todas partes de este Contrato de Arriendo se interpretará, en todos los casos, como un todo conforme a su significado llano, y no estrictamente a favor ni en contra de ninguna de las partes.

23.11 Firma electrónica. Las partes aceptan que firmar electrónicamente este Contrato de Arriendo las compromete. Las Partes también aceptan que una copia electrónica de este Contrato de Arriendo tiene el mismo efecto legal y es tan válido como un documento original de papel.

ARTÍCULO XXIV. DECLARACIONES.

AL FIRMAR ESTE CONTRATO DE ARRIENDO, CADA UNO DE LOS ARRENDATARIOS CERTIFICA, AFIRMA Y DECLARA QUE:

24.1 El arrendatario ha leído o ha hecho que alguien le explique o le lea este Contrato de Arriendo;

24.2 El Arrendatario entiende el Contrato de Arriendo y acepta acatar sus cláusulas;

24.3 El Arrendatario entiende que los Predios Arrendados son proporcionados como parte de un programa que tiene financiamiento federal y que ciertas disposiciones de este Contrato de Arriendo, en particular las relacionadas con el alquiler, la ocupación y la terminación, están diseñadas para garantizar el uso apropiado y la asignación justa de una oferta limitada de vivienda con subsidio federal.

24.4 El Arrendatario y todos los Miembros del Hogar ocuparán los Predios Arrendados como su residencia principal en la fecha en que entre en vigor este Contrato de Arriendo.

ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE COLUMBIA

Firma _____ Fecha: _____

Título: _____

ARRENDATARIO(S)

Firma _____ Fecha: _____

Nombre en letra de molde: _____

Firma _____ Fecha: _____

Nombre en letra de molde: _____

ADENDA QUE SE INCORPORA

- _____
- _____
- _____
- _____