

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California
GESTIÓN DE ACTIVOS Y CUMPLIMIENTO (AMC): APÉNDICE AL CONTRATO DE ALQUILER
MULTIFAMILIAR

Instrucciones: 1. Complete las áreas *sombreadas* en el siguiente formulario.
2. Haga que el Arrendador/Agente firme este Apéndice y que el Arrendatario también lo firme.
3. Entregue una copia firmada al Arrendatario y pídale (o al jefe del grupo familiar) que ponga sus iniciales para indicar que la ha recibido.
NOTA: Informe al Arrendatario que también puede recibir este Apéndice en español si lo solicita.

El presente Apéndice al Contrato de Arrendamiento (Apéndice) tiene por objeto modificar el Contrato de Arrendamiento/Alquiler (Contrato de Arrendamiento), con fecha del ____ entre ____ (Arrendatario/Inquilino) y ____ (Arrendador/Propietario) para el arrendamiento de la Unidad Número ____ de ____ (Proyecto) situada en ____ (Dirección), ____ (Ciudad), California (el Predio Arrendado).

Como condición de la asistencia financiera suministrada para el desarrollo de viviendas multifamiliares de alquiler arriba mencionado (el "Proyecto") por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (el "Departamento"), el propietario del Proyecto ha celebrado un Acuerdo Regulatorio que establece los términos, condiciones y procedimientos relacionados con el Proyecto. La unidad arrendada arriba indicada se considera una "Unidad Asistida", tal como se define el término en el Acuerdo Regulatorio, y como tal está sujeta a los requisitos del Proyecto.

Los términos de este Apéndice prevalecen sobre cualquier otra disposición del propio contrato de arrendamiento y sobre cualquier otro apéndice o anexo de este, salvo que se indique lo contrario en el presente documento.

- (1) Se necesitará "Causa justificada", tal como se define en el Reglamento Multifamiliar Uniforme (Uniform Multifamily Regulations, "UMR"), para la terminación del arrendamiento. De conformidad con *la Sección 8307(a)(1) del UMR*: una o más de las siguientes circunstancias constituyen "causa justificada":
- (A) Incumplimiento por parte del Arrendatario de mantener los requisitos de elegibilidad aplicables conforme al Programa ("Programa" se refiere al programa o programas de financiamiento del Departamento que ofrecen asistencia al Proyecto) u otros requisitos de elegibilidad aprobados por el Departamento.
 - (B) Incumplimiento material del Arrendatario con el Arrendamiento, incluida una o más infracciones sustanciales del Arrendamiento o infracciones menores habituales del Arrendamiento que:
 - (i) afecten de manera negativa la salud y seguridad de cualquier persona o al derecho de cualquier inquilino al disfrute tranquilo de los Predios Arrendados y de las instalaciones relacionadas con el Proyecto;

- (ii) interfieran de manera sustancial en la gestión, mantenimiento o funcionamiento del Proyecto; o
 - (iii) resulten de la falta o negativa a pagar, en tiempo y forma, el Alquiler, tal y como se define en el Acuerdo Regulatorio o el UMR, o de otros cargos permitidos a su vencimiento. No pagar o negarse a pagar a tiempo es una infracción leve si el pago se realiza durante el periodo de aviso de 3 días.
- (C) Incumplimiento material por parte del Arrendatario de las obligaciones derivadas de la legislación estatal o local.
- (D) Subarriendo por parte del Arrendatario de la totalidad o parte de la Unidad Asistida.
- (E) Cualquier otra acción o conducta del Arrendatario que constituya problemas significativos que solo puedan resolverse de forma razonable mediante el desalojo del Arrendatario, siempre que el Arrendador haya notificado previamente al Arrendatario que la conducta o acción en cuestión se consideraría causa de desalojo. Ejemplos de acción o conducta en esta categoría incluyen la negativa de un Arrendador, después de un aviso por escrito, a aceptar reglas razonables o cualquier cambio razonable en el Contrato de Arrendamiento, o la negativa a recertificar los ingresos o el tamaño del grupo familiar.
- (F) Para Viviendas de Transición: el final del plazo máximo prescrito para la ocupación del inquilino por el Programa gestionado en una determinada urbanización de Viviendas de Transición.
- (2) Cualquier aviso suministrado al Arrendatario de conformidad con la ley estatal deberá indicar los hechos que constituyen los motivos de cualquier desalojo. *Consulte el UMR, sección 8307(a)(2).*
- (3) Por la presente se notifica al Arrendatario la disponibilidad de procedimientos de reclamación para escuchar las quejas de los arrendatarios y para apelar la acción de la administración; dichos procedimientos se ofrecen dentro del Contrato de Arrendamiento, se adjuntan al mismo, o están disponibles previa solicitud a la compañía de administración. *Consulte el UMR, sección 8307(b).*
- (4) El grupo familiar del Arrendatario debe volver a certificar de manera anual los ingresos y el tamaño del grupo familiar. *Consulte las secciones 8306(a) y 8307(a)(4) del UMR.*
- (A) Si, en el momento de la recertificación, el tamaño del grupo familiar del Arrendatario ha cambiado y ya no cumple las normas de ocupación del Programa, el Arrendador podrá exigir al Arrendatario que se traslade a la siguiente unidad disponible de tamaño adecuado. La negativa a trasladarse a la siguiente unidad disponible de tamaño adecuado, tras el aviso de hacerlo, si el tamaño del grupo familiar del Arrendatario ha cambiado y ya no cumple las normas de ocupación del Programa, constituye una "causa justificada". *Consulte las secciones 8306(b) y 8307(a)(1)(A) del UMR.*
- (B) Si, en el momento de la recertificación, los ingresos del grupo familiar del Arrendatario exceden el límite de ingresos designado para el grupo familiar, el Arrendador puede aumentar el Alquiler, en la medida en que un aumento del Alquiler para el grupo familiar esté permitido por las leyes y reglamentos que rigen el programa de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos, p. ej., el Comité de Asignación de Créditos Fiscales de California (California Tax Credit Allocation Committee, CTCAC), de conformidad con los reglamentos del Departamento que rigen el procedimiento para ajustar los Alquileres para grupos

familiares con ingresos excesivos. *Consulte la sección 7311 de las Directrices del Programa de Viviendas Multifamiliares (Multifamily Housing Program, MHP)*. Para proyectos de Reestructuración de la Cartera de Préstamos (Loan Portfolio Restructuring, LPR), el Arrendador puede aumentar el Alquiler de acuerdo con la sección 108(a) de las Directrices del LPR o, para arrendatarios con Aumento Especial del Alquiler, de acuerdo con la sección 108(c)(1)(A)(v), según lo permitan, en cualquier caso, las normas y procedimientos del CTCAC. Para los proyectos No Place Like Home (NPLH), *consulte la sección 207(c) de las Directrices de NPLH* para las normas relativas a los aumentos de alquiler cuando los ingresos del grupo familiar del Arrendatario superan el límite de ingresos designado para el grupo familiar.

- (5) El plazo inicial de arrendamiento para todas las unidades reguladas por el Departamento y todas las unidades de crédito fiscal será de un mínimo de al menos seis meses, excepto que las unidades para ocupación de habitación individual o vivienda de transición tendrán un plazo inicial mínimo de al menos un mes. Las renovaciones posteriores del contrato de arrendamiento para todos los tipos de arrendamiento deberán tener una duración mínima de un mes.
- (6) Los alquileres no podrán ajustarse más de una vez al año, y dicho ajuste se calculará de conformidad con los requisitos del programa de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development, HCD) o, si lo aprueba el HCD, utilizando las normas y procedimientos del CTCAC. *Sección 7312(c) de las Directrices MHP*.
- (7) En el caso de las unidades que reciban la Sección 8 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) u otra asistencia federal similar para el alquiler, prevalecerán las normas de dicho Programa relativas a los aumentos del Alquiler, incluso si los montos de la contribución del Arrendatario se producen con una frecuencia superior a la anual. *Consulte la sección 7312(e) de las Directrices del MHP*.
- (8) Unidades accesibles para personas con discapacidades (**si procede**).
 - (A) El Arrendatario que no es una persona con discapacidad y que ocupa una unidad designada accesible para personas con discapacidades con características de accesibilidad que no están disponibles en todas las unidades del Proyecto.
 - (i) Reconozco que las personas con discapacidades tienen prioridad para acceder a dichas unidades.
 - (ii) Reconozco que se me permite ocupar la unidad hasta que el Propietario emita un aviso de que la unidad es necesaria para una persona con una discapacidad y que entonces debo mudarme a otra unidad comparable no accesible disponible identificada por el Propietario.
 - (iii) Al recibir este aviso, acepto mudarme en un plazo de treinta (30) días calendario a la unidad comparable.
 - (iv) Entiendo además que mi tarifa de alquiler puede cambiar a la tarifa de alquiler de la unidad a la que me mudo, y este contrato de alquiler se modificará en consecuencia.
 - (v) El Arrendatario reconoce que, si debe mudarse a otra unidad, el Proyecto pagará los gastos razonables relacionados con la mudanza.

(9) Cualquier disposición de este Contrato de Arrendamiento que infrinja la legislación estatal, la normativa del Departamento o las directrices del Programa, el Acuerdo Regulatorio o la legislación federal, será nula.

Propietario; o

Compañía de administración inmobiliaria:

Por: _____ (Gerente) _____ (Fecha)

Inquilino (nombre e iniciales al recibir la copia):

Nombre del inquilino	Firma del inquilino	Fecha	Los Inquilinos deben poner sus iniciales a continuación tras recibir una copia del documento firmado.	
_____	_____	_____	Iniciales	Fecha
_____	_____	_____	Iniciales	Fecha
_____	_____	_____	Iniciales	Fecha
_____	_____	_____	Iniciales	Fecha
_____	_____	_____	Iniciales	Fecha