**AUTORIDAD DE VIVIENDAS DEL CONDADO DE SANTA CRUZ**

**CONTRATO DE ARRIENDO DE VIVIENDAS PÚBLICAS DE BAJOS INGRESOS**

1. PARTES DEL CONTRATO DE ARRIENDO

La Autoridad de Viviendas del Condado de Santa Cruz (de aquí en adelante llamada ”AUTORIDAD”) basándose en las declaraciones hechas por el solicitante en su solicitud de vivienda, alquila por el presente contrato a:

**«HOHName»**

(de aquí en adelante llamado “RESIDENTE”) la unidad de vivienda abajo descrita, bajo los términos y condiciones abajo mencionados.

2. PROPIEDAD

La siguiente propiedad (de aquí en adelante llamada “unidad de vivienda”) es alquilada al RESIDENTE:

**«UnitAddress»**

Los siguientes artefactos eléctricos o a gas están incluidos (marcados con un X):   
Estufa eléctrica («**ES**») Estufa de gas («**GS**») Refrigerador («**Refrig**») Otro: «**OtherApp**» («**OTH**»)

3. PLAZO

Este Contrato de Arriendo tendrá un año de duración, comenzando el:

**«spday» de «spmo» de «spyear»**

A menos que el arriendo sea terminado al término de este Contrato, el arriendo es automáticamente renovado por el mismo período de tiempo.

A menos que el RESIDENTE o los miembros del hogar (como se definen a continuación) hayan violado los requisitos de participación en servicio a la comunidad o en un programa de auto-suficiencia económica según el CFR 24, parte 960, sub-parte F, o que el arriendo se termine según este Contrato de Arriendo, el contrato es renovado automáticamente por el mismo período de tiempo.

4. DEFINICIONES

1. “Miembros del hogar” significa las personas mencionadas en la Sección 5 de este Contrato de Arriendo.
2. “Huéspedes” significa personas habitando en la unidad de vivienda con el consentimiento del RESIDENTE o de un Miembro del hogar que tiene la autoridad expresa o implícita de dar su consentimiento de parte del RESIDENTE.
3. “Otra(s) persona(s) bajo el control del RESIDENTE significa una persona que, aunque no esté como huésped en la unidad de vivienda, está, o estaba en el momento de la actividad en cuestión, en el edificio (incluyendo cualquier parte del mismo, el complejo, las áreas en común y los jardines) a causa de una invitación del RESIDENTE o de un Miembro del hogar que tiene la autoridad, expresa o implícita, de dar su consentimiento de parte del RESIDENTE. En ausencia de evidencia contraria, una persona que está provisoria o infrecuentemente en el edificio, solamente con un propósito commercial legítimo, no está bajo el control del RESIDENTE.

(d) “Ayudante en la vivienda” significa una persona que reside con una persona mayor, incapacitada o discapacitada

y que:

1. se determina que es esencial para el cuidado y bienestar de la persona;
2. no está obligada a mantener a la persona; y
3. no viviría en la unidad de vivienda si no fuera para proveer los servicios de apoyo necesarios.

(e) “Actividad criminal relacionada a las drogas” quiere decir la fabricación ilegal, distribución, venta, uso o

posesión con el intento de fabricar, vender, distribuir o usar una substancia controlada (como lo define la Sección 102 del Decreto 21 de Substancias controladas U.S.C. 802).

5. MIEMBROS DEL HOGAR

Según este Contrato de Arriendo sólo pueden ocupar la unidad de vivienda los siguientes Miembros del hogar:

|  |
| --- |
|  |
| «TableStart:MemDetails»«MemName»«TableEnd:MemDetails» |
|  |

6. ALQUILER

1. El alquiler mensual de dicha propiedad será de «MonthlyRent», debido y a pagar el primer día de cada mes. Si el RESIDENTE toma posesión en otro día que no sea el primero del mes, el alquiler por el resto del mes es prorrateado. La AUTORIDAD puede cambiar la cantidad de alquiler dando previa notificación escrita de cualquier cambio en la cantidad del alquiler y de la fecha en que dicho cambio tendrá efecto.
2. Si el RESIDENTE no puede pagar el alquiler a tiempo, pero antes de la fecha del plazo notifica a la AUTORIDAD por escrito que el RESIDENTE no puede hacer el pago y da las razones, la AUTORIDAD tratará de llegar a un acuerdo para que el RESIDENTE pague el alquiler lo más pronto que pueda. Si la AUTORIDAD y el RESIDENTE no pueden ponerse de acuerdo o si el RESIDENTE no cumple con su promesa acordada, la AUTORIDAD le presentará notificación para que pague o desaloje la vivienda en catorce (14) días, de acuerdo a la Sección 22 de este Contrato de Arriendo.

7. DEPÓSITO DE SEGURIDAD

1. El RESIDENTE pagará a la AUTORIDAD, al ejecutar este Contrato de Arriendo, un depósito de seguridad en la cantidad de «SecDec». Este depósito puede ser aplicado por la AUTORIDAD para reembolsarse el costo de limpiar la unidad de vivienda, limpiar las cortinas o cualquier costo incurrido a causa de una violación del RESIDENTE de este Contrato de Arriendo, incluyendo, pero no limitándose a, el no pagar el alquiler, no haber pagado los servicios públicos, y reparaciones más allá de las causadas por el desgaste hecho por el uso normal.
2. Dentro de los 21 días después que el RESIDENTE haya desalojado la vivienda, la AUTORIDAD le devolverá el depósito de seguridad, menos cualquier deducción que la AUTORIDAD tenga derecho a hacer bajo el párrafo (a) anterior y la Sección 14 de este Contrato de Arriendo. Si se hace cualquier deducción, la AUTORIDAD le dará al RESIDENTE, a pedido de éste, una declaración escrita detallando cada deducción. Si la cantidad del depósito a devolver no puede ser determinada en tres (3) semanas después que el RESIDENTE haya desalojado la vivienda, porque el RESIDENTE no dio adecuada notificación de su desalojo según la Sección 22 de este Contrato de Arriendo, o a causa de la magnitud de las reparaciones por daños causados por el RESIDENTE, o porque la limpieza de la unidad de vivienda ha llevado tiempo adicional, la AUTORIDAD le notificará al RESIDENTE, por correo a la última dirección conocida, que necesitará tiempo adicional para determinar la cantidad del depósito de seguridad que le devolverá, si quedan fondos para devolver.

8. SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos serán pagados por las partes abajo indicadas:

Electricidad **«Elec»**

Gas **«Gas»**

Otro (para calentadores) **«Heat»**

Basura / Colección **«GTR»**

Agua **«Water»**

9. NOTIFICACIÓN DE LA LEY DE MEGAN

El Departamento de Justicia de California, el departamento del Sheriff, los departamentos de policía sirviendo jurisdicciones de 200,000 personas o más y muchas otras autoridades locales para el cumplimiento de la ley mantienen para el público una base de datos sobre la ubicación de las personas que están obligadas registrarse, de acuerdo al párrafo (1) de la subdivisión (a) de la Sección 290.4 del Código Penal. La base de datos es puesta al día trimestralmente y es una fuente de información sobre la presencia de estos individuos en cualquier barrio. El Departamento de justicia mantiene también una Línea telefónica de identificación de Ofensores Sexuales en la cual se pueden hacer averiguaciones sobre individuos. Este es un servicio telefónico “900”. Quien llame debe dar la información específica sobre los individuos que desea chequear. La información sobre barrios no se da por medio del servicio telefónico “900”.

1. USO
   1. El RESIDENTE tendrá el derecho exclusivo de usar y ocupar la unidad de vivienda alquilada por losMiembros del hogar, incluyendo la razonable acomodación de sus huéspedes, como se especifica a

continuación.

* 1. El RESIDENTE está de acuerdo en no usar ni permitir el uso de la unidad de vivienda con cualquier propósito que no sea especificado en este Contrato de Arriendo. El RESIDENTE está de acuerdo en usar la propiedad sólo como residencia, excepto cuando la AUTORIDAD dé su consentimiento al RESIDENTE o a los Miembros del hogar para usar la vivienda para actividades comerciales, cuando la AUTORIDAD determine que el uso es incidental al uso primario de la unidad de vivienda alquilada como residencia (como por ejemplo solicitaciones telefónicas de órdenes de venta), siempre que dicho uso incidental no viole las ordenanzas locales de zona, no afecte a otros residentes ni afecte la habilidad de la AUTORIDAD de obtener seguro contra incendios o de responsabilidad.
  2. El RESIDENTE está de acuerdo en vivir en la unidad de vivienda y no dejarla por largos períodos de tiempo, o por no más de diez (10) días, sin notificación previa por escrito a la AUTORIDAD. Si el RESIDENTE no le notifica a la AUTORIDAD y se va de la unidad de vivienda por más tiempo, la

AUTORIDAD podrá imaginar que el RESIDENTE ha abandonado la unidad de vivienda y su contenido, a menos que se le haya notificado otra cosa. Este párrafo no le quita al RESIDENTE su obligación de pagar el alquiler hasta que, y a menos que, la AUTORIDAD determine que la unidad de vivienda ha sido abandonada.

* 1. El RESIDENTE está de acuerdo en no asignar este Contrato de Arriendo ni subarrendar la unidad de vivienda ni alojar a otras personas. El RESIDENTE está de acuerdo en usar la unidad de vivienda sólo como vivienda privada para el RESIDENTE y para los Miembros del hogar. Puede permitirse que un niño adoptivo o un ayudante en la vivienda, que ayude al RESIDENTE o a un Miembro del hogar, resida en la unidad de vivienda con el previo consentimiento escrito de la AUTORIDAD. El RESIDENTE debe informarle a la AUTORIDAD inmediatamente el nacimiento, la adopción o la custodia de un niño otorgada por el tribunal. El RESIDENTE debe pedir permiso a AUTORIDAD para agregar cualquier otro miembro de la familia a los ocupantes de la unidad de vivienda.
  2. Esta sección no le impedirá al RESIDENTE tener huéspedes por un período de siete días. El pedido de permiso para la extensión de este período debe ser presentado por escrito a la AUTORIDAD para que lo apruebe, y la aprobación debe ser dada por la AUTORIDAD por escrito.

1. REGLAS Y CONDUCTA

(a) El RESIDENTE está de acuerdo en cumplir con las necesarias y razonables reglamentaciones promulgadas por la AUTORIDAD para beneficio y bienestar de los residentes y del complejo. Todas las reglamentaciones serán enviadas por correo de primera clase e incorporadas por referencia al Contrato de Arriendo, y se mantendrán a la vista en la ofician del edificio o en un área común si no hay oficina.

1. El RESIDENTE está de acuerdo en cumplir con todas las obligaciones impuestas en los residents por las pertinent es provisiones de los códigos de construcción y de vivienda que afectan materialmente la salud y la seguridad.
2. El RESIDENTE está de acuerdo en comportarse, y hacer que los Miembros del hogar, huéspedes y otras personas bajo el control del RESIDENTE se comporten de manera controlada, para no molestar a sus vecinos, que tienen derecho a disfrutar en paz su propia vivienda, y propicia para mantener el área en condiciones decentes, seguras y saludables.
3. El RESIDENTE debe asegurarse que ningún residente, Miembro del hogar, huésped u otra persona bajo el control del RESIDENTE, participe en:
   1. Cualquier actividad criminal que amenace la salud, la seguridad o el derecho de disfrutar en paz la vivienda, de otros residentes o empleados de la AUTORIDAD; o
   2. Cualquier actividad criminal relacionada a las drogas, dentro o fuera del complejo.

Cualquier conducta criminal de este tipo es causa para que la AUTORIDAD termine el arriendo según la Sección 22 de este Contrato de Arriendo.

1. Si la AUTORIDAD determina que el RESIDENTE o un Miembro del hogar está ilegalmente usando una substancia controlada, o que el RESIDENTE o un Miembro del hogar abusa del alcohol o usa una substancia controlada de tal manera que interfiera con la salud, la seguridad o el derecho de otros residentes a disfrutar en paz la vivienda, será causa para la terminación del arriendo del RESIDENTE, de acuerdo a lanSección 22 de este Contrato de Arriendo. El RESIDENTE debe asegurarse que ningún Miembro del hogarnabuse ninguna substancia ni tenga como norma abusar el alcohol de manera que afecte la salud y la seguridad de otros residentes, o su derecho de disfrutar en paz la vivienda.
2. Los RESIDENTES, Miembros del hogar, sus huéspedes y cualquier otra persona bajo el control de RESIDENTE no deben llevar ni mostrar armas de fuego, cuchillos u otras armas en las áreas públicas.
3. Los RESIDENTES y Miembros del hogar no deben violar ninguna ordenanza de la ciudad, del estado o ley federal, dentro ni fuera del complejo.
4. Los RESIDENTES, Miembros del hogar y huéspedes no deben acosar ni amenazar al Gerente ni al personal de la gerencia, ni interferir con la gerencia ni con la operación del complejo de apartamentos.
5. MANTENIENDO EL COMPLEJO
   1. El RESIDENTE está de acuerdo en:
      1. Mantener la unidad de vivienda de manera limpia y sanitaria y cumplir completamente con todas las leyes estatales y locales que requieren que el RESIDENTE mantenga la vivienda alquilada;
      2. Mantener la unidad de vivienda y todas las áreas que le sean asignadas para su uso exclusive de manera segura y sanitaria;
      3. Deshacerse de manera segura y sanitaria de todas las cenizas, basura, desperdicios y cualquier otra cosa que quiera sacar del complejo;
      4. Mantener el área de patio o jardín que le pueda ser asignada regándola, cortando el zacate o podando cuando sea necesario, y no dañar ni modificar el jardín en las áreas comunes. Los RESIDENTES que no puedan realizar estar tareas de mantenimiento debido a su edad o a una incapacidad, están exentos de proveer dicho mantenimiento;
      5. No arrojar basura y cuidar que los Miembros del hogar, huéspedes u otras personas bajo el control del RESIDENTE no arrojen basura en los jardines o en las áreas comunes del complejo de apartamentos;
      6. No fumar y cuidar que los Miembros del hogar, huéspedes y otras personas bajo el control del RESIDENTE no fumen dentro de la unidad. No les está permitido fumar dentro de la unidad ni al RESIDENTE, ni a los Miembros del hogar ni a los huéspedes;
      7. Usar solamente de manera razonable los aparatos eléctricos, cañerías, calefacción, ventilación, aire acondicionado y todo otro artefacto y accesorio, incluyendo los ascensores;
      8. No destruir y cuidar que los Miembros del hogar, huéspedes y otras personas bajo el control del RESIDENTE no destruyan, rompan, dañen o remuevan cualquier parte de la unidad de vivienda, del edificio o cualquier cosa perteneciente a la AUTORIDAD;
6. Pagar el costo razonable (que no sea el desgaste por uso normal) de las reparaciones de daños a la unidad de vivienda o al complejo (incluyendo, pero no limitándose a, daños a edificios, jardines o áreas en común) causados por el RESIDENTE, por un Miembro del hogar o por un huésped; y
7. Notificar prontamente a la AUTORIDAD cualquier defecto en las cañerías, accesorios,

artefactos eléctricos, equipo de calefacción y de aire acondicionado o cualquier otra parte del apartamento o del complejo.

1. El RESIDENTE reconoce que la AUTORIDAD ha inspeccionado la unidad de vivienda antes del

comienzo del Contrato de Arriendo y que la AUTORIDAD no ha identificado humedad o agua en los materiales de construcción y no conoce la existencia de moho, mildeu u otro fungo en la unidad de vivienda. El RESIDENTE está también de acuerdo en:

* 1. Mantener limpia cualquier cosa que pueda llenarse de moho, mildeu u otro fungo en la vivienda, en todo momento;
  2. Limpiar la unidad con productos que reduzcan o eviten el crecimiento de moho, mildeu u otro fungo;
  3. Limpiar y secar cualquier humedad visible en las ventanas, las paredes y otras superficies, incluyendo la propiedad personal, tan pronto como la condición ocurra;
  4. Usar el ventilador del baño, si lo hay instalado, mientras se baña o se ducha, y los ventiladores de la cocina, si los hay, mientras cocina;
  5. Comunicarle a la AUTORIDAD cuando no funcione cualquier ventilador instalado en un baño, en la cocina, o cualquier otro ventilador de escape;
  6. Cuidar razonablemente de cerrar las ventanas y otras aperturas de la unidad de vivienda para prevenir que la lluvia u otra agua exterior penetre en la unidad de vivienda;
  7. Mantener cubierto cualquier acuario;
  8. Permitir un mínimo de 6 pulgadas de espacio entre los muebles y la pared, para apropiada ventilación;
  9. Notificar a la AUTORIDAD inmediatamente cualquier circunstancia que se relacione a exceso de humedad o pérdida de agua, tal como pérdida en las cañerías, goteras, caños o tanques de excusado que suden, rebalses en el baño, en la cocina o en la sala de lavandería (si la hay);
  10. Remover inmediatamente cualquier exceso de agua o humedad para prevenir más daño;
  11. Notificar a la AUTORIDAD si hay moho en las superficies internas de la unidad de vivienda que no pueda ser removido o controlado por el RESIDENTE.

13. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

1. La AUTORIDAD se reserva el derecho de controlar el método, la manera y el tiempo del

estacionamiento y de los lugares para estacionar en, y alrededor de, el complejo de apartamentos, de designer qué parte del complejo de apartamentos y su terreno puede ser usada por el RESIDENTE, los Miembros del hogar y sus huéspedes para estacionar, y de sacar con grúa y guardar a expensas del dueño cualquier vehículo estacionado por el RESIDENTE, los Miembros del hogar o sus huéspedes en lugares no autorizados por la AUTORIDAD.

1. Lanchas, trailers de cualquier tipo, vehículos de recreación, vehículos para discapacitados o vehículos de aspecto desagradable no pueden ser estacionados ni en el complejo ni a sus alrededores.
2. Ningún automóvil ni cualquier otro vehículo motorizado puede ser traído al complejo de ningún modo o manera, por el RESIDENTE, los Miembros del hogar y/o sus huéspedes, a menos que dicho vehículo tenga seguro por responsabilidad y daño a la propiedad, funcione, no pierda ningún líquido y cumpla con las limitaciones gubernamentales de ruido. Los vehículos no pueden estacionarse ni dejarse parados excepto en los lugares de estacionamiento, y deben tener el registro al día.
3. Ninguna parte del complejo será usada por el RESIDENTE, los Miembros del hogar o sus

huéspedes para lavar, pintar, reparar, mantener, arreglar o de otra manera trabajar en, o guardar, el vehículo. Cualquier vehículo estacionado o dejado parado por quince (15) días consecutivos en un lugar de estacionamiento no asignado, se considerará “abandonado” y en violación de este Contrato de Arriendo, y estará sujeto a las normas de la AUTORIDAD sobre grúas.

(e) La AUTORIDAD retiene el derecho de limpiar el complejo de cualquier líquido u otra descarga de vehículos y de cobrarle al RESIDENTE el costo, según la Sección 14 a continuación.

14. DAÑOS Y CARGOS

(a) Si el daño sufrido por la unidad de vivienda (que no sea el desgaste por uso normal) es causado por un acto o negligencia del RESIDENTE, de los Miembros del hogar o sus huéspedes o cualquier otra persona bajo el control del RESIDENTE, el RESIDENTE puede reparar dichos daños a sus expensas durante el arriendo. Las reparaciones hechas por el residente a sus propias expensas deben ser realizadas satisfactoriamente o la AUTORIDAD puede hacer corregir las reparaciones a expensas del RESIDENTE. Si el RESIDENTE no hace estas reparaciones, o en el caso que el RESIDENTE haya desalojado la unidad de vivienda, la AUTORIDAD puede hacer las reparaciones y el RESIDENTE le deberá a la AUTORIDAD cualquier costo razonable en el que la AUTORIDAD haya incurrido. Los cargos se determinan según el tipo y la cantidad de reparaciones que se necesitan. Durante el arriendo, el RESIDENTE puede pedir un cálculo de los cargos antes que comiencen las reparaciones. Todos los cargos deben pagarse 14 días después que la AUTORIDAD notifica los cargos.

1. En caso en que el edificio esté dañado hasta el punto que las condiciones creadas sean un peligro para la vida, la salud y la seguridad de los ocupantes, se seguirán los siguientes pasos:
   1. El RESIDENTE deberá notificar el daño inmediatamente a la AUTORIDAD;
   2. La AUTORIDAD será responsable de reparar la unidad de vivienda en un período de tiempo razonable, con la condición que, si el daño fue causado por el RESIDENTE, o por los Miembros del hogar o huéspedes del RESIDENTE, el costo razonable de las reparaciones le será cobrado al RESIDENTE;
   3. La AUTORIDAD ofrecerá una alternativa estándar para vivir, si tal existe, en circunstancias en las que las reparaciones necesarias no puedan hacerse en un período razonable de tiempo; y
   4. Se descontará el alquiler en proporción a la gravedad del daño y a la pérdida de valor como vivienda si las reparaciones no se hacen de acuerdo al Párrafo (b) de esta sección o si no se provee una vivienda alternativa según el Párrafo (c) de esta sección, excepto que no se hará descuento del alquiler si el inquilino rechaza la vivienda alternativa o si el daño fue causado por el RESIDENTE, los Miembros del hogar o huéspedes o cualquier otra persona bajo el control del RESIDENTE.

15. ALTERACIONES

El RESIDENTE no podrá hacer alteraciones, adiciones o mejoras, ni pintar, sin previo consentimiento de la AUTORIDAD por escrito, incluyendo, pero no limitándose a lo siguiente:

1. cambiar o quitar cualquier parte de los artefactos eléctricos, accesorios, luces o equipos en la unidad de vivienda;
2. pintar o instalar papel en las paredes o papel de pegar (contact paper) en ninguna parte de la unidad de vivienda;
3. adjuntar toldos o guarda-ventanas en la unidad de vivienda;
4. adjuntar o poner cualquier accesorio, carteles o cercos en los edificios, las áreas en común o los jardines del complejo;
5. adjuntar estantes, puertas alambreras u otras mejoras permanentes en la unidad de vivienda;
6. instalar máquina de lavar, de lavar platos, secadores, ventiladores, calentadores o aire acondicionado en la unidad de vivienda;
7. poner antenas, discos satélites u otras conexiones eléctricas en la unidad de vivienda;

Este tipo de consentimiento puede estar condicionado a que el RESIDENTE acepte restaurar la unidad de vivienda a su condición previa antes de desalojar la unidad de vivienda. La AUTORIDAD puede requerir que el RESIDENTE ponga un depósito para cubrir el costo de la restauración.

16. OBLIGACIONES DE LA AUTORIDAD

La AUTORIDAD está de acuerdo en:

1. mantener la unidad de vivienda y el complejo en condiciones decentes, seguras y sanitarias;
2. cumplir con todas las leyes locales y estatales, códigos de construcción, códigos y ordenanzas, y con las reglamentaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano afectando materialmente la salud y la seguridad;
3. hacer las reparaciones necesarias en la unidad de vivienda;
4. mantener los edificios, los servicios y las áreas comunes, que no hayan sido de otra manera asignadas al RESIDENTE para mantenimiento, en condiciones seguras y limpias;
5. mantener en buen estado y funcionando de manera segura todo artefacto o accesorio eléctrico,

cañerías, sanitarios, calefacción, ventilación y demás, incluyendo los ascensores que sean provistos o que deba proveer la AUTORIDAD;

1. proveer y mantener los apropiados receptáculos y servicios (excepto los receptáculos para el uso exclusivo del RESIDENTE) para el depósito de cenizas, basura, desperdicios y otros desechos sacados de la unidad de vivienda por el RESIDENTE, según la Sección 12(c);
2. proveer agua corriente, cantidades razonables de agua caliente, y cantidades razonables de

calefacción durante la época apropiada del año (según la costumbre y el uso local) excepto cuando el edificio que incluye la unidad de vivienda no está obligado por ley a estar equipado con ese propósito, o cuando la calefacción o el agua caliente sea generada por una instalación dentro del exclusivo control del RESIDENTE, provista por medio de conexión directa con el servicio público; y

1. notificar al RESIDENTE la razón específica de una propuesta acción adversa por la AUTORIDAD, como ser, pero no limitándose a, la terminación del contrato de arriendo, la trasferencia del RESIDENTE a otra unidad de vivienda, la imposición de cargos por mantenimiento y reparaciones o por exceso de consumo de un servicio público.

17. INSPECCIONES AL OCUPAR Y AL DESALOJAR LA UNIDAD

1. Antes de ocupar la unidad de vivienda, la AUTORIDAD y el RESIDENTE o su representante

autorizado, realizarán una inspección de la unidad en conjunto. La AUTORIDAD mantendrá en la carpeta del RESIDENTE una declaración escrita de la condición de la unidad de vivienda y del equipo provisto con la unidad de vivienda, y le dará al RESIDENTE una copia de dicha declaración. La declaración será firmada por la AUTORIDAD y por el RESIDENTE.

1. No antes de las dos (2) últimas semanas del arriendo, el RESIDENTE puede pedir una inspección inicial de desalojo de la unidad de vivienda. El RESIDENTE puede estar presente en la inspección inicial. En base a esta inspección inicial, la AUTORIDAD le proveerá una declaración detallada, especificando las reparaciones o la limpieza que deben hacerse y cuyo costo se deducirá del depósito de seguridad después que la unidad de vivienda sea desalojada. Antes de desalojar la unidad de vivienda, el RESIDENTE puede, a sus propias expensas, remediar cualquiera de las deficiencias identificadas, reparaciones o limpieza, de acuerdo con los derechos y obligaciones del RESIDENTE y de la AUTORIDAD bajo los términos de este Contrato. La AUTORIDAD realizará también una inspección final en el momento en que el RESIDENTE desaloje la unidad de vivienda y le entregará al RESIDENTE una declaración con los cargos que se le harán, de acuerdo a la Sección 14 de este Contrato de Arriendo. El RESIDENTE puede participar en la inspección final al desalojar la unidad de vivienda, a menos que el RESIDENTE desaloje la vivienda sin notificación previa a la AUTORIDAD, de acuerdo con la Sección 22 de este Contrato de Arriendo.

18. ENTRADA A LA VIVIENDA DURANTE EL ARRIENDO

1. Se le deberá permitir a la AUTORIDAD, con adecuada notificación previa al RESIDENTE, entrar en la unidad de vivienda durante horas razonables, con el propósito de realizar inspecciones de rutina y mantenimiento, hacer mejoras o reparaciones o mostrar la vivienda a un posible inquilino. Una nota escrita especificando el propósito de la entrada de la AUTORIDAD, entregada personalmente en la unidad de vivienda por lo menos dos (2) días antes de la entrada será considerada notificación previa razonable, o seis (6) días si la notificación le es enviada al RESIDENTE por correo.
2. La AUTORIDAD podrá entrar a la vivienda en cualquier momento sin notificación previa cuando haya causa razonable para creer que existe una emergencia.
3. En el caso que el RESIDENTE y todos los Miembros del hogar estén ausentes de la vivienda en el momento de entrada, antes de dejar la unidad de vivienda la AUTORIDAD dejará una nota especificando la fecha, la hora y el motivo de la entrada.

19. DETERMINACIÓN ANUAL DEL ALQUILER, EL TAMAYO DE LA VIVIENDA Y LA CALIFICACIÓN

(a) Una vez por año el RESIDENTE está de acuerdo en presentar información correcta y conclusiva, según la pida la AUTORIDAD, sobre sus ingresos, su empleo y el de los Miembros del hogar, para que la AUTORIDAD use para determinar si la cantidad de alquiler debe cambiar, si el tamaño de la unidad es aún apropiado para las necesidades del RESIDENTE, y si el RESIDENTE todavía se califica para vivienda de bajos ingresos. Esta determinación se hará de acuerdo a las provisiones establecidas en la Declaración de Normas de la AUTORIDAD en cuanto a arriendos y ocupación,que pueden verse en la oficina de la AUTORIDAD.

1. Cualquier cambio de alquiler requerido como resultado de esta determinación será efectivo el primero del mes siguiente a la fecha de la nueva evaluación.
2. Cuando se complete una re-evaluación, la AUTORIDAD ejecutará, si fuera necesario, un Nuevo Contrato de Arriendo, o enviará una notificación escrita al RESIDENTE mostrando el cambio en los ingresos y el cambio en el alquiler mensual, y la cantidad de alquiler retroactivo que debe pagar el RESIDENTE, si lo hubiera, según lo determine la AUTORIDAD de acuerdo a la Sección 20(d) de este Contrato de Arriendo, como resultado de dicha re-evaluación o determinación. El RESIDENTE está de acuerdo en aceptar dicha notificación como enmienda a este Contrato de Arriendo. El RESIDENTE concuerda además en mudarse a lavivienda de tamaño apropiado en base a la composición de la familia, al recibir notificación de la AUTORIDAD que dicha unidad de vivienda está disponible.
3. El Residente debe presentar verificación que cada miembro adulto del hogar está participando en actividades de servicio a la comunidad como lo requiere el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano, o que los miembros adultos del hogar se eximen de dichos requisitos.

20. COMUNICANDO CAMBIOS INTERINOS EN LOS INGRESOS Y EN LA COMPOSICIÓN DE LA FAMILIA

1. El RESIDENTE está de acuerdo en comunicar los siguientes cambios en la composición de la familia o en las circunstancias, dentro de los catorce (14) días después del cambio:
   1. La pérdida o adición de un Miembro del hogar a través de matrimonio, reconciliación,

divorcio, separación permanente, nacimiento, muerte, deserción o cualquier otra circunstancia continua.

* 1. Desempleo o nuevo empleo de cualquier Miembro del hogar, por cualquier razón.
  2. Cualquier cambio en los ingresos del RESIDENTE o de un Miembro del hogar.

1. Si estos cambios comunicados dan como resultado la disminución del alquiler pagado por el RESIDENTE, el nuevo alquiler reducido tendrá efecto el primer día del siguiente mes.
2. Si estos cambios comunicados dan como resultado un aumento en el alquiler pagado por el RESIDENTE, el nuevo alquiler tendrá efecto al mes siguiente al envío de la notificación de nueva

determinación del alquiler por la AUTORIDAD, excepto cuando sean pertinentes las provisiones del Párrafo (d) a continuación.

1. Si el RESIDENTE no ha comunicado los cambios de las circunstancias de la familia como se requieren anteriormente, o no ha presentado correctamente a la AUTORIDAD los hechos en los que se basa la

determinación del alquiler, y esta representación incorrecta o falta de comunicación hace que el RESIDENTE pague menos alquiler del que debería haber pagado, la AUTORIDAD ajustará el alquiler a la cantidad apropiada. La AUTORIDAD puede hacer que el aumento de alquiler sea retroactivo al primer día del Segundo mes después del cambio en la composición de la familia o de las circunstancias.

21. MUDANZA REQUERIDA O TERMINACIÓN DEBIDA A EXCESIVOS INGRESOS O CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DE LA FAMILIA

1. Si la AUTORIDAD determina que el tamaño de la unidad ya no es apropiado para las necesidades del RESIDENTE, la AUTORIDAD puede notificar al RESIDENTE que deberá mudarse a otra unidad de vivienda del tamaño apropiado en una ubicación razonable, dándole al RESIDENTE tiempo razonable para mudarse. El RESIDENTE está de acuerdo en mudarse cuando se le pida. Si se le ofrece una unidad de vivienda, el no aceptar tal mudanza será causa suficiente para la terminación del Contrato de Arriendo.
2. Si la AUTORIDAD halla que los ingresos del RESIDENTE o de los Miembros del hogar han

aumentado de manera que estén sobre los límites de ingresos requeridos para continuar ocupando una vivienda de bajos ingresos, la AUTORIDAD determinará si el RESIDENTE puede o no, con un esfuerzo razonable, hallar otra vivienda apropiada.

1. Si la AUTORIDAD determina que existen circunstancias especiales, el RESIDENTE podrá permanecer en la vivienda de bajos ingresos mientras existan esas circunstancias, pero el alquiler mensual aumentará de acuerdo a los niveles de alquiler aprobados. La AUTORIDAD notificará apropiadamente al RESIDENTE los ajustes en el alquiler y estos ajuste serán efectivos el primer mes después de dicha notificación.
2. Si la AUTORIDAD determina que el RESIDENTE puede, con esfuerzo razonable, hallar otra vivienda apropiada, le notificará al RESIDENTE que debe desalojar la unidad de vivienda según la Sección 22 a continuación.
3. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRIENDO
   1. Este Contrato de Arriendo puede ser terminado por el RESIDENTE en cualquier momento presentando a la AUTORIDAD una notificación, treinta (30) días antes de la fecha de desalojo. El

RESIDENTE está de acuerdo en mudarse prontamente y en dejar la unidad de vivienda limpia y en buenas condiciones (excepto el desgaste por uso normal), y en devolver las llaves a la oficina de la AUTORIDAD.

* 1. Este Contrato de Arriendo terminará a la muerte del RESIDENTE, pero puede ser renovado por la nueva persona principal de la familia.
  2. Este Contrato de Arriendo puede ser terminado por la AUTORIDAD por las siguientes razones:
     1. Graves o repetidas violaciones de los términos del contrato, como ser, pero no limitándose a, el no hacer los pagos debidos según el Contrato de Arriendo, o no cumplir con las obligacionesdel RESIDENTE según este Contrato de Arriendo, o por otra buena razón.
     2. Por cualquiera de los siguientes tipos de actividad criminal del RESIDENTE, de los Miembros del hogar o de un huésped u otra persona bajo el control del RESIDENTE:
        1. Cualquier actividad criminal que amenace la salud y la seguridad de todos los demás residentes, o su derecho a disfrutar en paz la vivienda, propiedad de la AUTORIDAD,.
        2. Cualquier actividad criminal relacionada a las drogas, dentro o fuera de la propiedad.
        3. Cualquier uso ilegal de una droga o la costumbre del uso ilegal de una droga que interfiera con la salud o la seguridad de otros residentes o su derecho a disfrutar en paz su vivienda.
     3. Si un RESIDENTE o un Miembro del hogar viola una condición de libertad bajo palabra o período de prueba impuesto bajo ley federal o estatal o escapa para evitar enjuiciamiento o custodia o prisión después de ser condenado, por un crimen, o un atentado de cometer un crimen, que sea una felonía según las leyes del lugar del que el individuo escapa, o que, en el caso del estado de Nueva Jersey es una fechoría mayor.
     4. Si el RESIDENTE no acepta la oferta de la AUTORIDAD de una revisión de un contrato existente, de acuerdo a la Sección 25 de este Contrato de Arriendo.
     5. Si los ingresos del RESIDENTE o de los Miembros del hogar ha aumentado de manera que ya no se califica para vivienda de bajos ingresos y el RESIDENTE puede, con un esfuerzo razonable, hallar otra vivienda apropiada.
     6. Si el RESIDENTE ha presentado declaraciones falsas o cometido fraude en conexión con una solicitud o con una re-evaluación de sus ingresos.
  3. La AUTORIDAD le presentará notificación escrita de desalojo de la siguiente manera:
     1. 14 días en el caso de no pagar el alquiler;
     2. un período razonable de tiempo considerando la gravedad de la situación (pero que no exceda los treinta (30) días:
        1. Si la salud o la seguridad de otros residentes, empleados de la AUTORIDAD o personas que residen en la inmediata vecindad del complejo están amenazadas; o
        2. Si cualquier Miembro del hogar ha participado en una actividad criminal de violencia o relacionada a las drogas, o
        3. Si cualquier Miembro del hogar ha sido condenado por una felonía; y
     3. 30 días en cualquier otro caso, excepto cuando una ley estatal o local permita un período de notificación más breve, se aplicará dicho período más breve de notificación.

La notificación de terminación enviada al RESIDENTE deberá especificar la razón o razones de la terminación, informarle al RESIDENTE sus derechos legales de responder como el RESIDENTE desee, informarle al RESIDENTE su derecho a examinar los documentos de la AUTORIDAD directamente conectados con la terminación, e informarle al RESIDENTE que tiene derecho a pedir una audiencia de queja, según la Sección 24 de este Contrato de Arriendo. Si una audiencia de queja no es requerida, la notificación deberá especificar el proceso de desalojo judicial que la AUTORIDAD usará para desalojar al RESIDENTE.

* 1. El hecho que la AUTORIDAD no insista, en uno o más casos, en un estricto cumplimiento de

cualquiera de las provisiones o acuerdos de este Contrato de Arriendo, o que no ejecute cualquier opción en ellos contenida, no deberá considerarse como una futura exención o como abandono de dicha provisión, acuerdo u opción, sino que dicha provisión, acuerdo u opción continuará y permanecerá en vigencia y efecto. El hecho que la AUTORIDAD reciba y acepte el pago del alquiler conociendo el incumplimiento de cualquier acuerdo o condición del contrato, no se considerará como perdón de dicho incumplimiento, y no se podrá considerar que la AUTORIDAD ha hecho ninguna exención de cualquiera de la provisiones de este Contrato de Arriendo, a menos que dicha exención haya sido expresada por escrito y firmada por la AUTORIDAD, sus representantes o agentes.

* 1. Que un miembro de la familia no cumpla con el requisito de servicio estipulado en el CFR 24, parte 960,

sub-parte F, no es causa para que se le termine la ayuda, pero es razón para que no se le renueve el contrato y se le termine

el arriendo al final de los doce meses del contrato.

23. HONORARIOS DE ABOGADOS

El RESIDENTE está de acuerdo en pagar cualquier honorario razonable de abogado, costos y gastos incurridos por la AUTORIDAD en el caso que se requiera acción judicial para hacer cumplir cualquier término o condición de este Contrato de Arriendo, siempre que la AUTORIDAD sea la “parte prevaleciente”, es decir que haya ganado el juicio o acción judicial. La “Parte prevaleciente” significará la parte que una corte judicial determine como prevaleciente.

24. PROCEDIMIENTO DE QUEJAS

Todas las quejas o apelaciones que surjan bajo este Contrato de Arriendo serán procesadas y resueltas de acuerdo al procedimiento de quejas que la AUTORIDAD tenga en efecto al momento en que surja dicha queja o apelación. Este procedimiento se encuentra en las oficinas de la AUTORIDAD y se incorpora aquí como referencia. Todos los asuntos concernientes a este Contrato de Arriendo, incluyendo pero no limitándose a los pagos del alquiler, otros cargos, o cualquier violación del Contrato de Arriendo, están sujetos a estos procedimientos de quejas, excepto que estos procedimientos de quejas no están disponibles para aquellos residentes cuyo contrato es terminado o que son desalojados por actividades criminales que amenacen la salud, la seguridad o el derecho de los demás residentes o de empleados de la AUTORIDAD de disfrutar de su vivienda en paz, o por cualquier actividad criminal relacionada a las drogas.

25. CAMBIOS, ENMIENDAS O MODIFICACIONES AL CONTRATO DE ARRIENDO

1. Este Contrato de Arriendo, incluyendo todos los futuros ajustes del alquiler o de la unidad de

vivienda, es en su totalidad un acuerdo entre la AUTORIDAD y el RESIDENTE. Ningún cambio, enmienda o modificación de este Contrato de Arriendo será válido y exigible a menos que esté escrito, firmado y fechado por las dos partes, excepto según se provee en este Contrato de Arriendo.

1. Este Contrato de Arriendo y las condiciones de ocupación aquí incorporadas por referencia y otras reglas y reglamentaciones de la AUTORIDAD pueden ser cambiados, enmendados o modificados de vez en cuando por la AUTORIDAD. Dichos cambios, enmiendas o modificaciones deben hacerse en formulario adoptado por la AUTORIDAD de acuerdo al CFR 24, sección 966.3. La AUTORIDAD debe darle al RESIDENTE notificación escrita de la propuesta revisión por lo menos 60 días calendarios antes de la fecha en que va a tener vigencia. La propuesta debe especificar un plazo razonable dentro de ese período para ser aceptada por el RESIDENTE.
2. Si el RESIDENTE no acepta la propuesta de la AUTORIDAD de una revisión de un contrato

existente, esto puede dar como resultado la terminación del arriendo según la Sección 22 de este Contrato de Arriendo.

26. PROCEDIMIENTOS DE NOTIFICACIÓN

1. Excepto las notificaciones escritas que obligatoriamente deben presentarse personalmente al RESIDENTE, cualquier notificación al RESIDENTE debe ser por escrito y puede ser entregada personalmente al RESIDENTE o a un Miembro del hogar que vive en la unidad de vivienda o enviada por correo de primera clase, correctamente dirigida. Si el RESIDENTE es ciego, todas las notificaciones deben hacerse en forma accesible.
2. Todos los servicios de proceso, de presentación de notificaciones y demandas y el pago del alquiler deben ser entregados o enviados a la AUTORIDAD a la siguiente dirección:

**Housing Authority of the County of Santa Cruz Property Management Department**

**2160 41st Avenue**

**Capitola, CA 95010-2040 Teléfono: (831) 454-9455**

27. LIMITACIONES SOBRE ANIMALES DOMÉSTICOS

Los animales domésticos pueden ser permitidos de acuerdo a las Normas sobre Animales domésticos de la AUTORIDAD, adjuntas e incorporadas en este contrato por referencia. 28. ADICIONES Y ALTERACIONES Las siguientes adiciones o alteraciones se han hecho e incorporado a este Contrato de Arriendo antes de que fuera firmado por ambas parte:

Condiciones para ocupar viviendas públicas de bajos ingresos - Reglas y reglamentaciones

MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE ARRIENDO LIBRE DE ACTIVIDADES CRIMINALES Y DE PANDILLAS

**Condiciones para ocupar viviendas públicas de bajos ingresos Reglas y reglamentaciones**

Estas reglas están sujetas a cambio. Hasta que cambien, se harán cumplir total y equitativamente.

1. Los instrumentos musicales y equipos de sonido (estéreos, TV, etc.) deben ponerse a un volumen que no moleste ni disturbe a otros residentes. Se debe prestar especial atención para no crear ningún ruido fuerte entre las 10 de la noche y las 8 de la mañana.
2. Los automóviles deben estacionarse solamente en los espacios asignados y se debe prestar atención y estacionar entre las líneas marcadas. Se prohíbe hacer reparaciones de vehículos. No se pueden estacionar en el complejo otros vehículos que no sean automóviles de pasajeros, sin el permiso previo de la Autoridad de Viviendas. Los visitantes no pueden estacionar en los espacios asignados.
3. No se pueden usar antenas de televisión. (Hay una toma para cable de televisión en cada sala y sin cargo.)
4. Los residentes son responsables de mantener limpios su apartamento, los aparatos eléctricos y el patio. También es responsabilidad de los residentes descongelar el refrigerador periódicamente y limpiar el horno. Los residentes deben informar inmediatamente a la Autoridad de Viviendas si algo necesita ser reparado, especialmente las pérdidas en las cañerías. Se les cobrará a los residentes el costo de destapar y reparar los excusados, lavabos o trituradores de desperdicios que estén tapados a causa de la negligencia del inquilino.
5. La limpieza de las alfombras y de los pisos es responsabilidad del inquilino. El daño causado por la negligencia del residente (quemaduras de cigarros, cosas volcadas, técnicas de limpieza inapropiadas, como usar demasiada agua, etc.) en las alfombras, los pisos o los mostradores se le cobrará al residente.
6. Las fotos, espejos y adornos deben colgarse sólo con los ganchos especiales para colgar cosas en las paredes. No se permite pegar cosas en las paredes o en el cielo raso, ni siquiera los ganchos para fotos.
7. No podrán hacerse reparaciones en el apartamento, incluyendo pintura, sin el permiso previo por escrito de la Autoridad de Viviendas.
8. Pianos, aparatos eléctricos pesados (como congeladores y máquinas de lavar la vajilla) y otros muebles pesados pueden permitirse en los apartamentos sólo con el permiso previo de la Autoridad de Viviendas, por escrito.
9. La limpieza de las cortinas es responsabilidad del residente. Solamente se permite la limpieza en seco. Las cortinas que se encuentran en el apartamento son las únicas autorizadas. No se puede poner papel de aluminio en las ventanas.
10. Los residentes no pueden instalar cerraduras ni llamadores adicionales en las puertas sin el previo permiso escrito de la Autoridad de Viviendas.
11. Para reducir al mínimo el peligro de incendio, los residentes no pueden tener gasolina ni líquidos inflamables en sus apartamentos. Se debe prestar atención de no guardar trapos sucios con aceite en envases cerrados.
12. Para su propia seguridad y protección, infórmele a la Autoridad de Viviendas si piensa estar ausente de su hogar por una semana o más.
13. Los residentes son responsables de la conducta de sus huéspedes. Los niños de visita no deben dejarse sin supervisión. No se debe permitir que los niños de visita anden corriendo por los patios o en los edificios.
14. Los residentes y sus huéspedes no pueden beber bebidas alcohólicas en las áreas públicas.
15. Los residentes y sus huéspedes no pueden mostrar o manejar armas de fuego, cuchillos u otras armas en las áreas públicas.
16. No se permiten los animales domésticos, excepto los especificados en el Contrato de Arriendo.
17. Los residentes deben mantener el detector de humo, si funciona a pilas.
18. El residente se compromete a cumplir con todos los programas de reciclado actuales o futuros. El residente se compromete a separar, seleccionar y reciclar sus desperdicios en las categorías requeridas. La Autoridad de Viviendas puede negarse a recoger la basura de un residente si el residente no la ha separado correctamente y la Autoridad de Viviendas requerirá que el residente se encargue de arreglar y pagar la recolección de dicha basura.

El residente (o los residentes) cuya firma aparece inmediatamente abajo, ha leído y comprende este Contrato de Arriendo y está de acuerdo con sus provisiones y condiciones enumeradas en todas las secciones, hasta la Sección 28.

Yo (o nosotros) estoy (estamos) de acuerdo además en que el no cumplir y seguir los términos y condiciones de cupación de este Contrato de Arriendo será causa justa y apropiada para la terminación y cancelación de este Contrato de Arriendo por la AUTORIDAD. Yo (o nosotros) comprendo (comprendemos) que este Contrato de Arriendo contiene una provisión para su renovación automática de un año, a menos que sea terminado según se especifica en este Contrato de Arriendo.

Yo (nosotros) reconozco (reconocemos) haber recibido este contrato traducido al español.

RESIDENTE: «TenantName»

|  |  |
| --- | --- |
| **«TableStart:18andOlder»«MemName»**  **Escribe con letra de imprenta:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Por:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Firma**  **A: Autoridad de Viviendas del Condado de Santa Cruz**  **Por:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Firma** | **«TableEnd:18andOlder»**  **Fecha\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Fecha\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE ARRIENDO LIBRE DE ACTIVIDADES CRIMINALES Y DE PANDILLAS**

Como parte de la consideración para alquilar la vivienda identificada en el Contrato de Arriendo, y de acuerdo con la Sección 25 del Contrato de Arriendo, EL/LOS RESIDENTE(S) están de acuerdo en cumplir con esta Modificación al Contrato de Arriendo Libre de Actividades Criminales y de Pandillas, de la siguiente manera:

1. Al RESIDENTE y a los Miembros del Hogar (de acuerdo a la definición del término en la Sección 4(a) del Contrato de Arriendo) ya sea dentro o fuera de la propiedad, (definida como incluyendo los edificios, el complejo, las áreas en común y el terreno); y a los Huéspedes (como se define el término en la Sección 4(b) del Contrato de Arriendo) y a otras personas bajo el control del RESIDENTE (como se define el término en la Sección 4(c) del Contrato de Arriendo) les está prohibido:
   1. Participar en cualquier actividad ilegal, incluyendo pero no limitándose a: actividad criminal de pandillas callejeras, como se definen en el Código Penal 186.22 y sig.; amenazantes o intimidantes según se prohíben en el Código Penal 422; asalto y agresión según se prohíben en el Código Penal 240/242; incluyendo pero no limitándose al descargue ilegal de un arma de fuego como se prohíbe en el Código Penal 245; robo con allanamiento como se prohíbe en el Código Penal 459; posesión de propiedad robada como se prohíbe en el Código Penal 469; ofensa sexual como se prohíbe en el Código Penal 269 y 288, dentro o fuera de la propiedad, o cualquier violación del contrato de arriendo que de otra manera ponga en peligro la salud, la seguridad y el bienestar del propietario, su agente u otro inquilino, o que involucre inminentes o reales daños graves a la propiedad, como se define en el Código Civil de California.
   2. Participar en actividades de pandillas o actividades criminales durante el período de este Contrato de Arriendo. El término Apandilla@ se refiere a un grupo o a un miembro de un grupo de personas que están involucradas en actividades organizadas criminales ilegales o en conducta antisocial. Las AActividades de pandilla@ incluyen, pero no se limitan a:
      1. usar ropa, joyas o tatúes particulares a la afiliación con una pandilla (el color únicamente no es suficiente para establecer la afiliación con una pandilla); o
      2. agruparse para mostrar afiliación a la pandilla para intimidar a otras pandillas o a inquilinos; o iii. declarar pertenecer a una pandilla verbalmente, por escrito o de cualquier otra manera.

El RESIDENTE está de acuerdo que la violación de cualquiera de las cláusulas precedentes constituye incumplimiento material con el Contrato de Arriendo y es motivo para el desalojo y/o otras medidas disciplinarias adversas o acción judicial de parte de la AUTORIDAD.

* 1. Participar en cualquier acto que intente facilitar una actividad criminal o permitir que la propiedad sea usada para una actividad criminal.
  2. Participar en una actividad criminal, incluyendo actividad criminal relacionada a las drogas. Actividad criminal relacionada a las drogas implica la fabricación ilegal, venta, distribución, uso, posesión, y posesión con intento de fabricar, vender, distribuir o usar una sustancia ilegal o usar una sustancia ilegal o controlada (como se define en la Sección 102 del Decreto de

Sustancias Controladas [21 U.S.C. 802].

* 1. Participar en la fabricación, venta, uso, almacenamiento, custodia o entrega de una sustancia ilegal o controlada como se define en el Código de Seguridad '' 11350, 11351, 11377, 11378, 11550, y 11379.6.controlada (como se define en la Sección 102 del Decreto de Sustancias Controladas [21 U.S.C. 802].

e. Participar en la fabricación, venta, uso, almacenamiento, custodia o entrega de una sustancia ilegal o controlada como se define en el Código de Seguridad '' 11350, 11351, 11377, 11378, 11550, y 11379.6.

2. LA VIOLACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS PROVISIONES ANTERIORES SERÁ VIOLACIÓN MATERIAL E IRREPARABLE DEL CONTRATO DE ARRIENDO Y CAUSA JUSTIFICADA PARA LATERMINACIÓN INMEDIATA DEL ARRIENDO, SEGÚN LA SECCIÓN 22 DEL CONTRATO DE ARRIENDO. Una sola violación de cualquiera de las provisiones de esta Modificación podrá ser considerada como un grave, material e irreparable incumplimiento. Se comprende que una violación, aunque sea una sola, será causa suficiente para la inmediata terminación del Contrato de Arriendo. Prueba de dicha violación no requerirá una condena criminal sino que requerirá sólo una preponderancia de evidencia, según lo determine la AUTORIDAD.

1. El RESIDENTE y los Miembros del Hogar autorizan por la presente a la AUTORIDAD a usar informes policiales contra el RESIDENTE y los Miembros del Hogar por cualquiera de las violaciones mencionadas como evidencia directa y fiable, y/o como documentación, no obstante cualquier Regla de Evidencia Federal o Estatal a lo contrario, en todas las audiencias de terminación.
2. En caso de conflicto entre las cláusulas de esta Modificación y cualquiera de las cláusulas del Contrato de Arriendo existente, las cláusulas de esta Modificación prevalecerán.
3. El RESIDENTE está también de acuerdo en ser responsable de las acciones de los Miembros del Hogar, Huéspedes y otras personas bajo el control del RESIDENTE, mientras ubicados en la propiedad, haya tenido o no el RESIDENTE conocimiento de las mismas o debería haber tenido o no conocimiento de dichas acciones.
4. Esta Modificación es incorporada al Contrato de Arriendo o a la renovación del mismo de ahora en adelante, entre la AUTORIDAD y el RESIDENTE.

LA PERSONA PRINCIPAL DE LA FAMILIA Y TODOS LOS MIEMBROS DE 18 AÑOS O MAYORES DEBEN IMPRIMIR SU NOMBRE Y FIRMAR SU NOMBRE A CONTINUACIÓN.

Nombre de la persona principal de la familia en letra de imprenta

|  |  |
| --- | --- |
| **«TableStart:18andOlder»«MemName»**  **Escribe con letra de imprenta:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Por:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Firma** | **«TableEnd:18andOlder»**  **Fecha\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

La persona principal de la familia reconoce que han revisado esta Modificación con TODOS los miembros del hogar, cualquiera sea su edad.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«HOHName» Fecha

Firma de la Persona Principal de la familia