

Agosto 2025

Estimado residente de Campos Plaza II:

A finales de este año, Campos Plaza II se convertirá de la Sección 9 a la Sección 8 basada en proyectos a través del programa Compromiso Permanente de Asequibilidad Juntos (PACT, por sus siglas en inglés) de la Ciudad de Nueva York. Este programa garantizará que Campos Plaza II siga siendo asequible de forma permanente mientras se preservan los derechos de los residentes.

El equipo que lidera la conversión es Campos Plaza II PACT Partners, una asociación entre L+M Development Partners, Type A Projects y C+C Apartment Management. L+M es el equipo que liderará principalmente iniciativas como la construcción en el sitio y en la unidad, y C+C Management se convertirá en su administrador de propiedades, responsable del mantenimiento, arrendamiento y ocupación continuos de Campos Plaza II con la supervisión continua de NYCHA.

En Campos Plaza II, nuestro trabajo se basa en el entendimiento de que nuestro papel impacta no solo los hogares de más de 500 residentes, sino también sus vidas y su comunidad.

Como parte de la conversión de PACT, todos los residentes actuales deben firmar nuevos contratos de arrendamiento. Esto garantiza que su apartamento siga siendo permanentemente asequible para su hogar.

Adjunto a este paquete, encontrará los siguientes elementos solo para su revisión:

- Planificación para PACT – Un mensaje de NYCHA.
- Ejemplo de contrato de arrendamiento: solo para revisión, no firme.
- Ejemplo de reglas de la casa.
- Información de contacto de Legal Aid Society: servicios legales independientes y gratuitos disponibles para ayudarlo con cualquier pregunta que pueda tener sobre la conversión de PACT o su contrato de arrendamiento.

En los próximos meses, programaremos una cita individual para firmar un contrato de arrendamiento con su hogar en la que se le proporcionará una copia idéntica de este contrato de arrendamiento para firmar. Esta cita se llevará a cabo dentro del apartamento modelo en 641 East 13th Street, Apto. 4F. Si este apartamento no es accesible para su hogar, trabajaremos directamente con usted para hacer arreglos alternativos.

Mientras tanto, los socios de PACT de Campos Plaza II están disponibles para responder a sus preguntas por teléfono (646) 582-0021 o por correo electrónico (Camposplaza2@ccmanagers.com).

Guía para Residentes de Firmas de Contratos de Arrendamiento

Cada hogar recibirá una cita asignada. Si el residente registrado no puede asistir a la hora asignada, comuníquese con nosotros utilizando la información anterior.

- Las citas duran entre 30 y 60 minutos.
- Por favor, asegúrese de revisar el modelo de contrato de arrendamiento en este paquete antes de su cita.
- Para los residentes confinados en su hogar o aquellos con discapacidades, llame al (646) 582-0021 o envíe un correo electrónico a Camposplaza2@ccmanagers.com para programar una visita al hogar en un momento conveniente para ambas partes.
- Para reprogramar su cita, llame al (646) 582-0021 o envíe un correo electrónico a Camposplaza2@ccmanagers.com

Ubicación: Unidad Modelo Campos Plaza II, 641 East 13th Street apartamento 4F

¿Quién debe asistir a la cita? Solo se necesita el Jefe de Familia y/o el Co-Jefe de Familia según la lista de NYCHA para ejecutar el contrato de arrendamiento.

Documentos necesarios para la firma del contrato de arrendamiento:

- Identificación con foto emitida por el gobierno o todos los miembros del hogar, mayores de 18 años
 - *(por ejemplo: Licencia de conducir, Permiso, Licencia para no conducir, Pasaporte)*
- Solicitudes de adaptaciones razonables y documentos de respaldo (si corresponde)

Cómo prepararse para la firma de contratos de arrendamiento

- Revisar el contrato de arrendamiento de muestra
- Hacer preguntas
 - Campos Plaza II PACT Partners: (646) 582-0021
 - Línea directa de asistencia legal: (212) 298-3450
- Haga copias de los documentos necesarios para la firma del contrato de arrendamiento
- Prepare cualquier nota o solicitud especial que le gustaría que nuestro equipo de construcción tome nota. También se le pedirá que complete una Evaluación de Necesidades de Residentes en este momento.

Los socios de PACT de Campos Plaza II organizarán una reunión de residentes en persona para discutir los contratos de arrendamiento y las firmas de contratos de arrendamiento el 14 de agosto de 2025 a las 6:30 p.m. en el Gimnasio del Centro Comunitario. Esta reunión se llevará a cabo en inglés con traducción al español, cantonés y mandarín. Se exhibirán volantes en todo el complejo, se enviará un mensaje de texto masivo a cada hogar y actualizaciones en nuestro sitio web: CamposPlaza2PACT.com.

Animamos a su asistencia y participación.

¡Te esperamos!



AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK

CARTA DE PRESENTACIÓN DEL CONTRATO DE ARRIENDO PACT

Muestra del contrato de arrendamiento para residentes de PACT– Revisado en junio de 2025

Se adjunta una muestra del contrato de arrendamiento de PACT que los residentes de NYCHA firmarán antes de que su residencial pase al programa de la Sección 8 para apartamentos subsidiados a través de PACT. **Esta es una muestra del contrato de arrendamiento de PACT; los residentes no deben firmarlo.**

Este contrato de arrendamiento de PACT fue elaborado por NYCHA tomando en cuenta las opiniones de residentes, defensores y otras partes interesadas. También ha sido revisado por la Sociedad de Ayuda Legal, una organización independiente de servicios jurídicos. La Sociedad de Ayuda Legal mantiene una línea directa PACT a donde los residentes pueden llamar si tienen preguntas sobre su contrato de arrendamiento. Este contrato de arrendamiento no puede ser modificado sin la aprobación de NYCHA.

En coordinación con NYCHA, los socios de PACT se pondrán en contacto con los residentes para programar la firma del contrato de arrendamiento. De acuerdo con la normativa federal, todos los hogares existentes de vivienda pública califican automáticamente para la Sección 8 para apartamentos subsidiados y reciben este contrato de arrendamiento. La normativa federal también preserva otra serie de derechos y protecciones de los residentes. Al firmar este nuevo contrato de arrendamiento, los residentes garantizan que su apartamento seguirá siendo accesible para su hogar; no tendrán que pagar tarifas, cargos o gastos de servicios públicos adicionales que sean mayores a los que pagan actualmente; y los familiares autorizados tendrán derechos de sucesión sobre el apartamento. Este contrato se renovará automáticamente y no podrá ser terminado sin causa justificada. Para obtener más información sobre los derechos y protecciones de los residentes en el marco del programa PACT, puede visitar el sitio web del programa PACT de NYCHA: on.nyc.gov/nycha-pact.

Además del propio contrato de arrendamiento, existen cláusulas adicionales y avisos que todos los residentes deberán firmar. Algunas de estas cláusulas son requeridas por leyes locales o estatales. Otras cláusulas son requeridas por NYCHA o por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), y pueden consultarse en el sitio web de NYCHA: on.nyc.gov/nycha-pact.

Los residentes no deben esperar para preguntar acerca de su nuevo contrato de arrendamiento de PACT y deben utilizar los siguientes recursos para obtener más información y formular preguntas:

- Los residentes pueden asistir a una próxima reunión organizada por el socio de PACT, quien les explicará el proceso de firma del contrato de arrendamiento y responderá cualquier pregunta que puedan tener.
- Los residentes pueden llamar a una línea directa de servicios legales gratuitos ofrecida por la Sociedad de Ayuda Legal. Esta línea está dedicada a los residentes que están en proceso de conversión a través del programa PACT de NYCHA.

Llame al 212-298-3450 para ponerse en contacto con la Sociedad de Ayuda Legal.

**RECUERDE: Ésta es una muestra del contrato de arrendamiento de PACT.
Por favor, no lo firme.**

A translation of this document is available in your management office.
La traducción de este documento está disponible en la Oficina de Administración de su residencial.
所居公房管理處備有文件譯本可供索取。
所居公房管理处备有文件译本可供索取。
Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.

CONTRATO DE ALQUILER DE APARTAMENTO RESIDENCIAL (DESARROLLO)

**CONTRATO DE ALQUILER DEL PROGRAMA COMPROMISO CONJUNTO DE
ASEQUIBILIDAD PERMANENTE**

El socio del PACT y el inquilino celebran este contrato de alquiler de apartamento (“contrato de alquiler”) de la siguiente manera:

Nombre del socio del PACT: _____

Dirección del socio del PACT para el envío de los avisos: _____

Nombre del administrador de propiedades del PACT: _____

Dirección del administrador de propiedades del PACT: _____

Desarrollo: _____

Domicilio de las “instalaciones alquiladas” (incluya el nro. de apto.): _____

Nombre del inquilino (persona/personas que firman el contrato de alquiler): _____

Número de caso de la Sección 8: _____

“Fecha de entrada en vigencia” del contrato de alquiler: _____ de 20__ o la fecha del contrato de HAP en virtud del PBV (como se define a continuación) para el desarrollo, lo que sea posterior.

1. INTRODUCCIÓN: este es el contrato de alquiler entre el socio del PACT y el inquilino para las instalaciones alquiladas que entrará en vigencia en la fecha de entrada en vigencia. Todas las cláusulas adicionales al contrato de alquiler y cualquier aviso se proporcionarán al inquilino. Además, el socio del PACT proporcionará al inquilino las reglas de la casa establecidas para el desarrollo (“**Reglas de la Casa**”).

2. ALQUILER MENSUAL PARA EL SOCIO DEL PACT:

La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (“NYCHA”) determina el “**alquiler contractual**” mensual para el socio del PACT de acuerdo con los requisitos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (“HUD”) de los EE. UU. para un arrendamiento en virtud del programa de cupones de la Sección 8.

El socio del PACT debe marcar una de las tres opciones que se encuentran a continuación antes de que el inquilino firme el contrato de alquiler:

- ☐ (A) Unidad incluida en el contrato del Programa de Pagos de Asistencia de Vivienda (“HAP”) Basado en Proyectos de la Sección 8. *Véase el subpárrafo 2.a.*
- ☐ (B) Unidad no incluida en el contrato de HAP Basado en Proyectos de la Sección 8 porque el inquilino es, en la actualidad, un inquilino con ingresos que superan el límite, según la Sección 8. *Véase el subpárrafo 2.b.*
- ☐ (C) Unidad no incluida en el contrato de HAP Basado en Proyectos de la Sección 8 porque el inquilino es un participante del Programa Basado en Inquilinos de la Sección 8. *Véase la cláusula adicional de contrato de alquiler residencial del PACT (participante del Programa Basado en Inquilinos de la Sección 8).*

El socio del PACT, en consideración del alquiler que se paga en virtud del presente documento y el compromiso del inquilino de cumplir con sus obligaciones según se establecen en este contrato de alquiler, y de acuerdo con todas las reglas y reglamentos del socio del PACT, por medio del presente documento, alquila al inquilino, y el inquilino aquí mencionado alquila al socio del PACT las instalaciones alquiladas durante el plazo que se especificó anteriormente.

a. SOLO SI SE MARCA LA OPCIÓN 2(A): unidad incluida en el contrato de HAP Basado en Proyectos

Cada mes, el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT acreditarán un pago de asistencia de vivienda recibido de parte de la NYCHA, si corresponde (el “**pago mensual de asistencia de vivienda**”) para cubrir el alquiler contractual mensual. La NYCHA será la encargada de determinar el monto del pago mensual de asistencia de vivienda, de acuerdo con los requisitos del HUD para un arrendamiento en virtud del Programa de Cupón Basado en Proyectos (“PBV”) de la Sección 8 y la implementación de la NYCHA del Programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (“RAD”), según se implemente mediante el Aviso H 2019-09 PIH 2019-23 (del 5 de septiembre de 2019), ya que puede ser enmendado de manera periódica (el “**Aviso del RAD**”).

La parte restante del alquiler contractual le corresponde al inquilino. Usted, en su calidad de inquilino, es responsable de pagar al socio del PACT esta “**parte del alquiler que le corresponde al inquilino**”, que es un monto igual al treinta por ciento (30 %) de su ingreso bruto ajustado según lo determine la NYCHA, excluyendo cualquier asignación para servicios públicos que pague el inquilino, si corresponde, según se establece más adelante de acuerdo con los requisitos del PBV del HUD. Si usted era el inquilino de una vivienda pública de la NYCHA que residía en el desarrollo, y si, en la conversión inicial del desarrollo al Programa Basado en Proyectos de la Sección 8, su parte del alquiler calculada representa un incremento sobre lo que pagaba por el alquiler como residente de una vivienda pública porque pagaba menos del treinta por ciento (30 %) de su ingreso bruto ajustado, y dicho aumento es mayor que el mayor valor entre el diez por ciento (10 %) de lo que pagaba antes y veinticinco dólares (\$25.00), según lo determine la NYCHA, dicho aumento se implementará de manera gradual durante un período de 5 años. La NYCHA calculará dicho incremento gradual de acuerdo con los requisitos establecidos en el Aviso del RAD.

El alquiler contractual es la suma del pago mensual de asistencia de vivienda y la parte del alquiler que le corresponde al inquilino. La parte del alquiler que le corresponde al inquilino debe pagarse en la dirección mencionada anteriormente o en un lugar que designe el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT por escrito el **primer día de cada mes o cualquier otro día de cada mes que el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT determinen**. No es necesario que el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT notifiquen al inquilino acerca del vencimiento del alquiler. El alquiler debe pagarse en su totalidad sin deducciones. El inquilino debe entregar la parte del alquiler que le corresponde al inquilino mediante un cheque o giro postal, u otro medio que acepte el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT (lo que puede incluir el pago directo del alquiler al socio del PACT en nombre del inquilino por parte de la asistencia pública, el cual debe aceptarse de acuerdo con el cronograma de pago de la asistencia pública).

PARTE DEL ALQUILER QUE LE CORRESPONDE AL INQUILINO: la parte del alquiler inicial que le corresponde al inquilino es de \$_____.

Pago mensual de asistencia de vivienda: el pago mensual de asistencia de vivienda inicial es de \$_____.

Alquiler contractual por el apartamento: el alquiler contractual inicial es de \$_____.

b. SOLO SI SE MARCA LA OPCIÓN 2(B): unidad no incluida en el contrato de HAP Basado en Proyectos

i. En la conversión inicial: si al momento de la conversión inicial, usted es el inquilino de una vivienda no pública con ingresos que superan el límite (non-public housing over-income, NPHOI) de la NYCHA en las instalaciones alquiladas y firmó el contrato de alquiler de NPHOI de la NYCHA, entonces continuará siendo un inquilino de una NPHOI; usted no se convertirá en un inquilino del Programa Basado en Proyectos de la Sección 8, no está en el contrato de HAP Basado en Proyectos de la Sección 8 y pagará el alquiler contractual que se muestra a continuación.

ii. Después de la conversión inicial. Nueva admisión: si usted se convirtió en inquilino después de la conversión inicial y las instalaciones alquiladas se excluyeron del HAP Basado en Proyectos porque la parte del alquiler que le corresponde a su inquilino supera el alquiler contractual según lo determinado de conformidad con el Programa de PBV (el pago mensual de asistencia de vivienda es igual a \$0 durante al menos 180 días), entonces usted pagará el monto del alquiler contractual que se muestra a continuación.

El monto del alquiler contractual debe pagarse en la dirección mencionada anteriormente o en un lugar que designe el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT por escrito el **primer día de cada mes o cualquier otro día de cada mes que el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT determinen**. No es necesario que el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT notifiquen al inquilino acerca del vencimiento del alquiler. El alquiler debe pagarse en su totalidad sin deducciones. El inquilino debe entregar la parte del alquiler que le corresponde al inquilino mediante un cheque o giro postal, u otro medio que acepte el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT (lo que puede incluir el pago directo del alquiler al socio del PACT en nombre del inquilino por parte de la asistencia pública, el cual debe aceptarse de acuerdo con el cronograma de pago de la asistencia pública).

ALQUILER CONTRACTUAL POR EL APARTAMENTO: el alquiler contractual inicial es de \$_____.

iii. Política de límite del alquiler de cero HAP del HUD: el HUD exige que, para los residentes del lugar en el momento de la conversión, si la parte del alquiler que le corresponde al inquilino es igual o superior al alquiler bruto (como se define en el Aviso del RAD) en cualquier momento durante el plazo del arrendamiento, el inquilino debe pagar un alquiler complementario al socio del PACT, según se establece en el Aviso del RAD del HUD que sea el menor entre (i) el pago total del alquiler que le corresponde al inquilino menos cualquier asignación de servicios públicos vigente, o (ii) el límite del alquiler de cero HAP, 110 % del alquiler de mercado justo (Fair Market Rent, FMR) aplicable menos cualquier asignación de servicios públicos vigente. El HUD también exige que, después de que el inquilino haya pagado el límite de alquiler de cero HAP durante un período de 180 días, el inquilino será retirado del contrato de HAP y su participación en el programa de PBV finalizará. Si en algún momento mientras el inquilino aún reside en el desarrollo del PACT y notifica al socio del PACT o al administrador de propiedades del PACT que se considera elegible para el programa de PBV, el inquilino acepta completar toda la documentación necesaria para solicitar la asistencia de conformidad con el programa de PBV.

3. USO Y OCUPACIÓN DE LAS INSTALACIONES ALQUILADAS:

a. Las instalaciones alquiladas serán la única residencia del inquilino y, salvo que se permita lo contrario en este documento, se utilizarán solo como residencia para el inquilino y los integrantes de su hogar (es decir, los integrantes autorizados del hogar de vivienda pública en el momento de la conversión o los mencionados en la solicitud firmada de la Sección 8 después de la conversión) que permanecen en ocupación continua desde el inicio del arrendamiento, desde su nacimiento o adopción, o desde la autorización del socio del PACT o el administrador de

propiedades del PACT y la NYCHA. Los integrantes del hogar del inquilino según lo autorizado por el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT y la NYCHA se mencionan a continuación. El inquilino debe obtener el consentimiento previo por escrito del socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT, la persona que estos designen, y la NYCHA, antes de permitir que cualquier persona resida en las instalaciones alquiladas.

El inquilino y los integrantes de su hogar que se mencionan a continuación tendrán derecho al uso y la ocupación de las instalaciones alquiladas de manera exclusiva:

<u>Nombre:</u>	<u>Relación con el inquilino:</u>

b. El inquilino utilizará las instalaciones alquiladas como una vivienda residencial para el inquilino y los integrantes de su hogar, según se identifican en el subpárrafo (a) de este párrafo 3, o si el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT y la NYCHA lo autorizan posteriormente, y no utilizará las instalaciones alquiladas, ni permitirá su uso, para ningún otro propósito, excepto que el inquilino y los integrantes autorizados de su hogar puedan participar en actividades legales con fines de lucro relacionadas con el uso principal de las instalaciones alquiladas como residencia para el inquilino y los integrantes autorizados de su hogar.

c. El Plan Administrativo del Programa de Vales de Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher, HCV) de la NYCHA, que puede actualizarse de manera periódica, se aplica con respecto a, entre otros aspectos, las políticas de ocupación y sucesión.

4. CARGOS AGREGADOS: es posible que se exija al inquilino el pago de otros cargos y tarifas al socio del PACT de acuerdo con los términos de este contrato de alquiler y las Reglas de la Casa. Estos otros cargos y tarifas se denominan “**cargos adicionales**”, y son los siguientes:

a. En caso de que se produzcan daños en las instalaciones alquiladas o los accesorios más allá del desgaste normal por el uso, o en el caso de que el mal uso del equipamiento genere costos de mantenimiento adicionales, el inquilino deberá pagar el costo de la mano de obra y los materiales para la reparación, y cualquier mantenimiento adicional, según se establece en un cronograma que el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT publicará, de conformidad con lo establecido en el párrafo 5 de este contrato de alquiler. Asimismo, el inquilino deberá pagar de acuerdo con dicho cronograma por los daños que se produzcan en las áreas comunes, que sean responsabilidad de cualquier integrante de su hogar. En caso de que el daño no pueda evaluarse por adelantado, el inquilino acepta pagar el costo de la mano de obra y los materiales que se hayan utilizado para dicha reparación. También cabe la posibilidad de que se le

cobre al inquilino el consumo de servicios públicos excedentes, que se hayan consumido en la realización de dichas reparaciones.

b. El inquilino deberá pagar en concepto de daños y perjuicios el cargo o la tarifa razonable que imponga el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT por los servicios adicionales requeridos como consecuencia de cualquier infracción de las Reglas de la Casa por parte del inquilino o cualquier integrante de su hogar.

c. El inquilino pagará cargos razonables por la reparación de los daños a los electrodomésticos que sean propiedad del socio del PACT, excepto los que se hayan producido como consecuencia del desgaste por el uso habitual, o los del desarrollo, lo que incluye los daños a los edificios, las instalaciones o las áreas comunes del desarrollo, causados por el inquilino, los integrantes de su hogar o sus invitados.

d. Además de los cargos mencionados anteriormente, el inquilino debe pagar (i) los cargos que se impongan en lo sucesivo por los servicios adicionales que proporcione el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT a pedido del inquilino, (ii) cualquier cargo de instalación o servicio mensual que establezca el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT con el fin de otorgar permiso al inquilino para instalar o usar los electrodomésticos mencionados en el párrafo 24 del presente documento (si corresponde; véase también la cláusula adicional I: Acuerdo sobre los electrodomésticos), (iii) los cargos que imponga el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT por la provisión de los servicios públicos, (iv) el costo de reemplazar el equipamiento que el inquilino haya perdido o dañado más allá del desgaste normal, y (v) los cargos que el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT puedan imponer en lo sucesivo con respecto a los cheques rechazados.

e. Los siguientes servicios públicos son responsabilidad del socio del PACT, excepto que se indique lo contrario a continuación (el socio del PACT debe marcar las casillas antes de firmar).

El inquilino es responsable de lo siguiente:

☐ Calefacción ☐ Agua caliente ☐ Gas ☐ Electricidad ☐ Otro servicio

f. Excepto en el caso de que se haya llegado a un acuerdo por escrito entre el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT y el inquilino en el que se pueda disponer lo contrario, cualquier cargo evaluado en virtud de los subpárrafos anteriores de este párrafo 4 vencerá y deberá pagarse el primer día del segundo mes siguiente al mes en el que se realice dicho cargo. Si estos cargos no se pagan, se aplicarán los cargos adicionales establecidos en este párrafo 4, en cualquier tribunal que tenga jurisdicción sobre el caso.

5. CAMBIOS EN EL CONTRATO DE ALQUILER, LAS POLÍTICAS, LAS REGLAS Y REGLAMENTOS Y LA PUBLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS, Y LAS REGLAS Y REGLAMENTOS:

a. El socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT no pueden modificar este contrato de alquiler sin obtener el consentimiento previo por escrito de la NYCHA.

El socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT deben notificar por escrito al inquilino con al menos 30 días de anticipación sobre cualquier modificación propuesta. En ese aviso, se debe comunicar la modificación propuesta y su motivo, se debe indicar que la modificación propuesta está sujeta al consentimiento previo por escrito de la NYCHA y se debe ofrecer al inquilino la oportunidad de presentar comentarios por escrito (el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT deben entregar dicho aviso y cualquier comentario que se presente a la NYCHA). El aviso se debe entregar de la manera que se establece en el subpárrafo b de este párrafo 5.

b. Los cronogramas de los cargos adicionales por servicios, equipamiento, reparaciones y servicios públicos, las reglas y los reglamentos, las políticas, las Reglas de la Casa y todos los puntos que deban publicarse específicamente en virtud del presente documento se colocaran de manera visible en la Oficina de Administración y en un lugar prominente de cada edificio, y se proporcionarán al inquilino según lo solicite. El socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT no pueden modificar esos cronogramas, políticas, reglas y regulaciones sin obtener el consentimiento previo por escrito de la NYCHA. El socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT deben notificar por escrito al inquilino con al menos 30 días de anticipación sobre cualquier modificación propuesta. En ese aviso, se debe comunicar la modificación propuesta y su motivo, se debe indicar que la modificación propuesta está sujeta al consentimiento previo por escrito de la NYCHA y se debe ofrecer al inquilino la oportunidad de presentar comentarios por escrito (el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT deben entregar dicho aviso y cualquier comentario que se presente a la NYCHA). Cualquier modificación propuesta debe comunicarse de una de las siguientes maneras:

- i. Entregar el aviso de forma directa al inquilino o enviárselo por correo.
- ii. Colocar el aviso en un mínimo de tres lugares visibles dentro del edificio en el que se encuentran las instalaciones alquiladas, así como en un lugar visible de la Oficina de Administración.

6. DEPÓSITO DE SEGURIDAD:

a. En la conversión inicial: el saldo de cualquier depósito de garantía que en la actualidad se encuentre en poder de la NYCHA a nombre del inquilino se debe transferir al socio del PACT, y el inquilino no está obligado a pagar ninguna garantía adicional, incluso si el inquilino se traslada a otra unidad de este desarrollo.

b. Después de la conversión inicial: si usted es un inquilino nuevo, cualquier depósito de garantía obligatorio se limita al valor más bajo entre (i) un mes de la parte del alquiler que le corresponde al inquilino por un monto de \$ _____ y (ii) el alquiler contractual.

c. Si así lo exige la ley, la cantidad retenida como depósito de seguridad se retendrá en una cuenta que devengue intereses a la tasa vigente de la institución bancaria. La institución bancaria realizará un pago anual de los intereses devengados al inquilino, menos el 1 % del interés de la garantía en depósito, que la institución bancaria entregará al socio del PACT. El socio del PACT puede usar o aplicar la totalidad o parte del depósito, según sea necesario, para pagar los daños a las instalaciones alquiladas durante la vigencia de este contrato de alquiler. Si el inquilino

cumple con todas sus obligaciones en virtud de este contrato de alquiler, y si las instalaciones alquiladas se devuelven al socio del PACT al momento del vencimiento del plazo del alquiler en las mismas condiciones en que fueran entregadas al inquilino, excepto el desgaste normal por el uso, el depósito de garantía se devolverá en su totalidad al inquilino, con los intereses devengados correspondientes, dentro de los catorce (14) días posteriores a la desocupación del inquilino. El inquilino no debe utilizar el depósito de garantía para pagar el alquiler del último mes del plazo del contrato. El socio del PACT puede usar el depósito de seguridad en su totalidad o en parte, si es necesario, según lo permita la ley.

7. SUBALQUILER/CESIÓN: el inquilino no debe ceder las instalaciones alquiladas de manera parcial ni total, ni debe subalquilar las instalaciones alquiladas; tampoco debe permitir que ninguna persona no mencionada de manera específica en este contrato de alquiler ocupe las instalaciones alquiladas. El subalquiler o la cesión constituyen una infracción de una obligación importante de este contrato de alquiler.

8. INCAPACIDAD DEL SOCIO DEL PACT PARA PRESTAR SERVICIOS: si el socio del PACT no puede prestar determinados servicios como consecuencia de circunstancias ajenas a este, las obligaciones del inquilino en virtud de este contrato de alquiler, entre ellas, la obligación de pagar el alquiler, quedarán sin efecto, salvo que la ley lo permita de algún otro modo.

9. ACCESO: el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT, por medio de un aviso entregado con una anticipación razonable al inquilino, podrán ingresar a las instalaciones alquiladas en horarios razonables, con el fin de realizar inspecciones y tareas de mantenimiento de rutina, hacer mejoras o reparaciones, o mostrar las instalaciones alquiladas para su próximo alquiler o a posibles acreedores hipotecarios. Una declaración por escrito en la que se especifique el propósito del ingreso del socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT, entregada en las instalaciones alquiladas con una anticipación mínima de dos (2) días, se considerará un aviso entregado con una anticipación razonable. Si el inquilino no permite el ingreso en las instalaciones alquiladas después de que se haya entregado dicho aviso, el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT pueden ingresar en las instalaciones alquiladas en cualquier momento a partir de entonces sin ningún aviso adicional. El socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT pueden ingresar en las instalaciones alquiladas en cualquier momento sin previo aviso al inquilino cuando haya una causa razonable para creer que existe una emergencia. El hecho de que el inquilino no permita el ingreso del socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT luego de la entrega de un aviso con una anticipación razonable después de una cantidad razonable de intentos (con un mínimo de dos intentos) se considera un incumplimiento de una obligación importante de este contrato de alquiler.

10. ADAPTACIONES ALTERNATIVAS: en el caso de que las instalaciones alquiladas se dañen en la medida en que se generen condiciones que sean peligrosas para la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes, el socio del PACT debe ofrecer alojamientos alternativos estándares, si se encuentran disponibles, en circunstancias en las que las reparaciones necesarias no puedan realizarse dentro de un plazo razonable.

11. DAÑOS POR INCENDIO Y OTROS SINIESTROS: el inquilino tiene la obligación de informar al socio del PACT de inmediato en caso de producirse un incendio u otro siniestro que provoque que las instalaciones alquiladas sean inadecuadas en forma parcial o total para su

ocupación. El socio del PACT debe reparar las instalaciones alquiladas lo antes posible, lo que queda sujeto a cualquier retraso derivado del ajuste de los reclamos al seguro o cualquier causa que no se encuentre bajo el control del socio del PACT.

12. INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL INQUILINO: en el caso de que el inquilino no cumpla con cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato de alquiler, provoque molestias, participe en conductas perjudiciales para la seguridad de otros inquilinos, dañe intencionalmente la propiedad o moleste a otros inquilinos, el socio del PACT puede rescindir el arrendamiento y el contrato de alquiler de acuerdo con los procedimientos de rescisión y queja que se establecen en el párrafo 13 del presente documento. Cualquier solicitud de alquiler debe hacerse por escrito.

13. AVISO DE RESCISIÓN, PROCESO DE PRESENTACIÓN DE QUEJAS Y CAUSA JUSTIFICADA:

a. Aviso de rescisión. La siguiente disposición se extrae del Aviso del RAD del HUD (según fuera modificado a través del Aviso H-2025-01/PIH-2025-3, revisión 4-C, que puede actualizarse de manera periódica) y se vuelve a establecer aquí en su totalidad para aplicar estas mismas protecciones a todos los residentes del PACT: el HUD se encuentra en proceso de incorporar requisitos adicionales para el aviso de rescisión, con el fin de cumplir con la sección 6 de la Ley de Vivienda de Estados Unidos de 1937 (según sea enmendada, la “Ley”) para los proyectos de vivienda pública que se convierten en asistencia en virtud del Programa de RAD y para las unidades del PBV que no son RAD y para las unidades del PBV que no forman parte del RAD y que están ubicadas en el desarrollo. Además de las regulaciones establecidas en el Título 24 del Código de Regulaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR), sección 983.257, relacionadas con la rescisión del arrendamiento y el desalojo por parte del socio del PACT, el procedimiento de rescisión para las conversiones de unidades que forman parte del RAD y que no forman parte del RAD al Programa de PBV requerirá de un aviso por escrito adecuado de la rescisión del contrato de alquiler a los inquilinos, con la siguiente anticipación:

i. un período razonable, pero que no exceda los 30 días:

(A) si la salud o la seguridad de otros inquilinos, los empleados del socio del PACT o las personas que residen en las inmediaciones de las instalaciones alquiladas se ven amenazadas;

(B) en caso de cualquier actividad delictiva violenta o relacionada con las drogas, o cualquier condena por un delito grave;

ii. al menos 30 días en caso de falta de pago del alquiler;

iii. al menos 30 días en cualquier otra situación, excepto en el caso de que una ley estatal o local establezca un período más breve, en cuyo caso, se aplicará ese período más breve.

b. Proceso de presentación de quejas. La siguiente disposición se extrae del Aviso del RAD, ya que ambos pueden modificarse, donde el HUD incorporó derechos procesales adicionales

para cumplir con los requisitos de la sección 6 de la Ley de Apropiación Continua y Consolidada de 2012 (Ley Pública 112-55).

Para cuestiones relacionadas con la asistencia de subsidios y la finalización de dicha asistencia, las reglas del programa de PBV exigen que la agencia de vivienda pública, en calidad de administradora del contrato, brinde la oportunidad de asistir a una audiencia informal, como se describe en el Título 24 del CFR, sección 982.555. El RAD debe especificar los requisitos alternativos del Título 24 del CFR, sección 982.555(b) en parte, donde se detalla cuándo no se requieren las audiencias informales y se exige lo siguiente:

i. Además de los motivos que exigen una oportunidad de asistir a una audiencia informal, que figuran en el Título 24 del CFR, sección 982.555(a)(1)(i)-(v), se debe dar al inquilino la oportunidad de tener una audiencia informal para cualquier disputa que dicho inquilino pueda tener con respecto a una acción del socio del PACT, en virtud de su contrato de alquiler, o con respecto al administrador del contrato, en virtud de los requisitos del PBV para las unidades que forman parte del RAD y las que no forman parte del RAD, que afecten de forma negativa los derechos, las obligaciones, el bienestar o el estado del inquilino.

- Para cualquier audiencia solicitada en virtud del Título 24 del CFR, sección 982.555(a)(1)(i)-(v) (que se relaciona con la asistencia de subsidio según la Sección 8), la NYCHA, en calidad de administradora del contrato, realizará la audiencia, como es el estándar actual del programa. El oficial de audiencias debe seleccionarse de acuerdo con el Título 24 del CFR, sección 982.555(e)(4)(i).
- En el caso de cualquier audiencia adicional para que el inquilino presente quejas sobre las acciones del socio del PACT que afecten de forma negativa los derechos, las obligaciones, el bienestar o el estado del inquilino en virtud del contrato de alquiler del inquilino, el socio del PACT realizará la audiencia.

ii. No hay derecho a una audiencia informal para las quejas colectivas o las disputas entre residentes que no involucren al socio del PACT, al administrador de propiedades del PACT o a la NYCHA.

iii. El socio del PACT debe informar al inquilino acerca de la posibilidad de solicitar una audiencia informal como se detalla en el Título 24 del CFR, sección 982.555(c)(1), para las audiencias informales en las que se aborden las circunstancias que están fuera del alcance del Título 24 del CFR, sección 982.555(a)(1)(i)-(v).

iv. El socio del PACT debe brindar la oportunidad de tener una audiencia informal antes de un desalojo.

c. Causa justificada. La siguiente disposición es la que corresponde a la “Rescisión por causa justificada” del HUD, del anexo de arrendamiento del PBV de la Sección 8, y se vuelve a establecer aquí en su totalidad para aplicar estas mismas protecciones a todos los residentes del PACT:

El socio del PACT no puede rescindir este contrato de alquiler ni negarse a renovarlo, excepto por una causa justificada:

i. Los fundamentos de la causa justificada para la rescisión o la no renovación del contrato de alquiler incluyen lo siguiente:

(A) infracción grave o repetida del contrato de alquiler;

(B) infracción de la ley federal, estatal o local que impone obligaciones al inquilino en relación con la ocupación o el uso de las instalaciones alquiladas y el desarrollo;

(C) actividad delictiva o consumo excesivo de alcohol (según lo dispuesto en el subpárrafo ii que se encuentra a continuación);

(D) otra causa justificada (según lo dispuesto en el subpárrafo iii a continuación).

ii. Actividad delictiva o consumo excesivo de alcohol:

(A) El socio del PACT puede rescindir el arrendamiento durante la vigencia del contrato de alquiler si el inquilino, cualquier integrante de su hogar, un invitado u otra persona que se encuentre bajo el control del inquilino cometa cualquiera de los siguientes tipos de actividad delictiva:

(1) cualquier actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad, o el derecho de otros residentes al disfrute pacífico del desarrollo (lo que incluye el personal de administración de propiedades que reside en las instalaciones);

(2) cualquier actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad, o el derecho al disfrute pacífico de sus residencias por parte de las personas que residen en las inmediaciones del desarrollo;

(3) cualquier actividad delictiva violenta que se realice en el desarrollo o en sus inmediaciones;

(4) cualquier actividad delictiva relacionada con las drogas que se realice en el desarrollo o en sus inmediaciones.

(B) El socio del PACT puede rescindir el arrendamiento durante la vigencia del contrato de alquiler si un integrante del hogar incurre en alguna de las siguientes acciones:

(1) huir para evitar una acusación, un arresto o un encarcelamiento después de la condena, por un delito o el intento de cometer un delito, que sea un delito grave según las leyes del lugar del que huye el individuo, o que, en el caso del estado de Nueva Jersey, sea una falta grave;

(2) infringir una condición de libertad condicional o libertad bajo palabra en virtud de la ley federal o estatal.

(C) El socio del PACT puede rescindir el arrendamiento por actividad delictiva cometida por parte de un integrante del hogar de acuerdo con esta sección, si el socio del PACT determina que el integrante del hogar ha cometido la actividad delictiva, independientemente de que haya sido arrestado o condenado por dicha actividad.

(D) El socio del PACT puede rescindir el arrendamiento durante la vigencia del contrato de alquiler si algún integrante del hogar ha consumido alcohol en exceso hasta el punto de que la salud, la seguridad o los derechos de otros residentes al disfrute pacífico del desarrollo se vea amenazada.

iii. Otra causa justificada para la rescisión del arrendamiento.

(A) Durante el plazo inicial del contrato de alquiler, otra causa justificada para la rescisión del arrendamiento debe ser algo que la familia hizo o dejó de hacer. Durante el plazo inicial del contrato de alquiler o durante cualquier plazo de extensión, otras causas justificadas incluyen lo siguiente:

(1) perturbación de los vecinos;

(2) destrucción de la propiedad,

(3) hábitos de vida o de limpieza que causen daños a las instalaciones alquiladas o al desarrollo.

(B) Después del plazo inicial del contrato de alquiler, dicha causa justificada incluye el hecho de que el inquilino no acepte la oferta del socio del PACT de un nuevo contrato de alquiler o su revisión.

14. HONORARIOS LEGALES: en el caso de que el socio del PACT o el inquilino incurran en gastos de honorarios legales o costos judiciales durante la ejecución de cualquiera de los derechos del socio del PACT o del inquilino en virtud de este contrato de alquiler o de conformidad con la ley, ninguna de las partes tendrá derecho al reembolso de dichos honorarios legales o costos judiciales.

15. REINGRESO: si el inquilino es desalojado por acción legal, el socio del PACT podrá ingresar a las instalaciones alquiladas sin ser responsable del reingreso y podrá volver a alquilar las instalaciones alquiladas.

16. LIMPIEZA DE VENTANAS: el inquilino no permitirá que ninguna ventana se limpie desde el exterior a menos que dicho servicio sea proporcionado por el socio del PACT.

17. ÁREAS COMUNES: el inquilino no colocará cochecitos de bebé, bicicletas ni cualquier otra propiedad en las escaleras de incendios, los techos, las aceras, las entradas peatonales y para vehículos, los ascensores, las escaleras internas, los vestíbulos o cualquier otra área pública. Las

vías de acceso público se deben utilizar solo para entrar y salir de las instalaciones alquiladas y del edificio. Solo los ascensores y los corredores designados por el socio del PACT se pueden utilizar para las entregas.

18. RESIDUOS ORGÁNICOS Y SÓLIDOS: los residuos orgánicos y los artículos reciclables deben llevarse al sótano u otra área designada por el socio del PACT, de manera que este último pueda dirigirlos. Las alfombras, los tapetes u otros artículos no se deben colgar ni sacudir desde ninguna ventana o balcón del edificio. El inquilino no debe barrer o arrojar, ni permitir que se barra o se arroje suciedad, residuos u otras sustancias por las ventanas o en cualquiera de los vestíbulos, ascensores, huecos de ascensores o cualquier otra área pública. El inquilino no debe colocar ningún artículo de residuo sólido fuera de las instalaciones alquiladas ni fuera del edificio, excepto en contenedores seguros y solo en los lugares designados por el socio del PACT para tal fin.

19. MASCOTAS:

a. El inquilino puede registrar a un perro o gato de menos de veinticinco (25) libras, pero se prohíben específicamente los de raza dóberman pinscher, pitbull y rottweiler (raza pura o mixta), y cantidades razonables de otras mascotas, como aves pequeñas enjauladas (periquitos, canarios), peces y pequeños animales enjaulados (hámsters, jerbos, conejillos de indias). El socio del PACT puede cobrar tarifas por la tenencia de mascotas según las Reglas de la Casa, siempre que no excedan las tarifas por mascotas que impone la NYCHA para sus residentes. Todas las mascotas deben mantenerse de acuerdo con el Código de Salud de la Ciudad de Nueva York y las Reglas de la Casa. El socio del PACT no renuncia al derecho de negar u objetar a cualquier otra mascota que pertenezca al inquilino o a cualquier otro inquilino.

b. Si el inquilino tiene un perro o un gato registrado de manera legal en la NYCHA o cantidades razonables de otras mascotas, como aves pequeñas enjauladas (p. ej., periquitos o canarios), peces y animales pequeños enjaulados (hámsters, jerbos, conejillos de indias) a partir de la fecha de la conversión del desarrollo, se le permitirá al inquilino conservar dicho perro o gato, u otros animales en las instalaciones alquiladas.

c. Animales de asistencia: un animal de asistencia debe registrarse ante el administrador de propiedades del PACT antes de llevarlo a las instalaciones alquiladas, y es posible que se requiera documentación que establezca la necesidad de un animal de asistencia.

d. Bajo ninguna circunstancia se permitirá la presencia de un perro, un gato u otro animal en ningún ascensor o en ninguna parte pública del edificio, a menos que sea transportado en brazos o con correa. El incumplimiento de este párrafo será motivo de rescisión del arrendamiento y el contrato de alquiler.

20. DETECTORES DE HUMO Y MONÓXIDO DE CARBONO: el inquilino reconoce que las instalaciones alquiladas tienen detectores de humo y monóxido de carbono en buen estado de funcionamiento, según lo exige la ley.

21. PROTECTORES DE VENTANAS: por medio del presente documento, el inquilino se compromete a notificar al socio del PACT en caso de que un niño de diez años o menos viva en las instalaciones alquiladas. El inquilino no debe instalar ninguna puerta o protector en ninguna

ventana sin el permiso por escrito del socio del PACT, ni debe retirar ningún protector de ventana que el socio del PACT haya instalado. El inquilino será responsable ante el socio del PACT por cualquier infracción que se emita a nombre de este último como consecuencia de que el inquilino no permita que el socio del PACT instale protectores de ventanas, o que instale cualquier puerta o protector en alguna ventana, en infracción de la ley.

22. PINTURA DESCASCARADA: por medio del presente documento, el inquilino acepta notificar al socio del PACT acerca de cualquier área de pintura dentro de las instalaciones alquiladas que se esté pelando, agrietando, descamando, ampolando o aflojando de cualquier manera, para que el socio del PACT pueda reparar dicha área; también acepta notificar al socio del PACT si un niño menor de seis años vive en las instalaciones alquiladas.

23. INSTALACIONES: el socio del PACT, a su propio criterio, puede proporcionar espacio de almacenamiento, acceso al techo, instalaciones de lavandería del edificio o antena maestra de televisión. El socio del PACT puede discontinuar cualquiera o todas las instalaciones en cualquier momento y no será responsable de ningún daño, lesión o pérdida que se produzca como consecuencia de usar o discontinuar el uso de estas instalaciones.

24. MODIFICACIONES/COLOCACIÓN DE ALFOMBRAS/INSTALACIONES: el inquilino no debe pegar ni clavar ninguna alfombra, baldosa o linóleo en los pisos. El inquilino no debe colocar ninguna clase de papel pintado u otro revestimiento de pared sobre las paredes o los techos. Cuando el inquilino desaloje las instalaciones alquiladas, debe entregarlas pintadas del mismo color que cuando se alquiló. El inquilino no debe instalar camas de agua, lavadoras, secadoras, lavavajillas, aires acondicionados, refrigeradores, fregaderos, trituradores de residuos, gabinetes de cocina, estufas, otros equipamientos mecánicos ni antenas externa en un apartamento, ni debe realizar ningún otro cambio, modificación o mejora sin el consentimiento por escrito del socio del PACT.

25. DEPÓSITO DEL ALQUILER: si el socio del PACT inicia un procedimiento legal contra el inquilino, es posible que se le solicite al inquilino que deposite el alquiler en el tribunal. Si el alquiler no se deposita de esta manera, cabe la posibilidad de que se dicte una sentencia definitiva en contra del inquilino.

26. TERRAZAS Y BALCONES: las instalaciones alquiladas pueden tener una terraza o un balcón. Los términos y condiciones de este contrato de alquiler se aplican a la terraza o el balcón como si dichos espacios formaran parte de las instalaciones alquiladas. El socio del PACT puede establecer reglas especiales para la terraza y el balcón. Asimismo, el socio del PACT debe notificar al inquilino acerca de dichas reglas. El incumplimiento de dichas reglas por parte del inquilino constituirá un incumplimiento de una obligación importante del contrato de alquiler. El inquilino debe mantener la terraza o el balcón en buenas condiciones, además de limpio y libre de nieve, hielo, hojas y residuos. No se permite cocinar en la terraza o el balcón. El inquilino no puede tener plantas ni instalar una valla o hacer cualquier adición a la terraza o el balcón, y tampoco utilizar dicho espacio para fines de almacenamiento. Si el inquilino lo hace, el socio del PACT tiene el derecho de quitar estos elementos y almacenarlos a expensas del inquilino.

27. ACCESORIOS DE BAÑO Y PLOMERÍA: los cuartos de baño, los retretes, los sanitarios y los accesorios de plomería se deben utilizar solo con los fines para los que fueron

diseñados o contruidos; no se deben colocar elementos para barrer, bolsas de residuos, ácidos u otras sustancias en ellos, ni se deben obstruir las ventilaciones de estos espacios.

28. LAVADERO: el inquilino debe utilizar las máquinas de lavandería que proporciona el socio del PACT, si las hubiera, en la forma y en los momentos que pueda designar el socio del PACT. El inquilino no debe secar ni ventilar la ropa en el techo ni en cualquier otra área pública, así como tampoco en la terraza o el balcón, si los hubiera. El inquilino puede usar las máquinas de lavandería, si las hubiera, bajo su propio riesgo.

29. CONDUCTA OBJETABLE: el inquilino debe cumplir y obedecer todas las reglas y regulaciones que la ciudad de Nueva York y las leyes, reglas o regulaciones vigentes impongan a los inquilinos. El inquilino debe cumplir y obedecer todas las reglas y regulaciones que el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT prescriban de manera periódica, en relación con el uso y el cuidado de las instalaciones alquiladas o los espacios comunes u otros lugares del desarrollo, lo que incluye, entre otros espacios, las escaleras, vestíbulos, lavaderos, habitaciones comunes, salas de almacenamiento, senderos, caminos, zonas de juego y estacionamientos. El inquilino debe actuar, y hacer que otras personas que se encuentren en las instalaciones alquiladas actúen, de manera que no interfiera con los derechos, la comodidad o la conveniencia de otros ocupantes del edificio. El inquilino debe abstenerse y hacer que otras personas que se encuentren en las instalaciones alquiladas se abstengan, de tirar basura y de destruir, desfigurar, dañar o quitar cualquier parte de las instalaciones alquiladas o del desarrollo. El inquilino debe tomar todas las medidas de precaución razonables para prevenir los incendios. El inquilino debe quitar cualquier aparato o equipo eléctrico o de otro tipo que esté prohibido de las instalaciones alquiladas, siempre que lo exija el propietario. El inquilino debe utilizar solo de forma razonable las instalaciones eléctricas, de plomería, sanitarias, de calefacción, de ventilación, de aire acondicionado y demás accesorios, incluidos los elevadores. El inquilino debe mantener en condiciones óptimas de limpieza, sanidad y seguridad las instalaciones alquiladas y otras áreas que se le asignen al inquilino para su uso exclusivo.

30. PROHIBICIÓN DE COLOCAR ELEMENTOS SALIENTES: el inquilino no debe instalar ni hacer que se instale ningún objeto en el techo o en la pared exterior del edificio, ni en cualquier balcón, terraza, ventana o área común. No se deben instalar antenas parabólicas excepto de acuerdo con la ley y con el permiso por escrito del socio del PACT.

31. MUDANZAS: si hay un ascensor en el desarrollo, el inquilino puede usarlo para trasladar muebles y posesiones solo en los días y los horarios designados. El socio del PACT no será responsable de los costos, gastos o daños y perjuicios en los que incurra el inquilino durante la mudanza debido a los retrasos causados por la falta de disponibilidad del ascensor. El inquilino será responsable de cualquier daño causado al edificio o a las instalaciones alquiladas durante dicha mudanza.

32. FIN DEL PLAZO DEL CONTRATO: al final del plazo del contrato, el inquilino y todos los ocupantes de las instalaciones alquiladas deben desalojar dichas instalaciones, y dejarlas limpias y en buen estado, exceptuando el desgaste razonable. El inquilino debe retirar todas sus pertenencias personales de las instalaciones alquiladas después de desalojarlas. Si alguna pertenencia queda en las instalaciones alquiladas a la fecha del vencimiento del plazo, el socio del PACT la considerará como propiedad abandonada, y puede descartarla o venderla. El inquilino se

compromete a pagar cualquier gasto en el que incurra el socio del PACT como resultado de la disposición de dicha propiedad por parte del socio del PACT.

33. JURISDICCIÓN: el inquilino acepta la jurisdicción del Tribunal de la Vivienda y todos los demás tribunales de la ciudad y el estado de Nueva York. El inquilino declara expresamente que, en caso de que se obtenga una sentencia en contra del inquilino, el socio del PACT podrá ejecutar la sentencia en contra de cualquier propiedad o bien del inquilino, dondequiera que se encuentren.

34. SITUACIÓN MILITAR:

- ☐ El inquilino declara que forma parte del servicio militar de los Estados Unidos o que depende de un miembro del servicio militar de los Estados Unidos.
- ☐ El inquilino declara que **no** forma parte del servicio militar de los Estados Unidos y **no** depende de un miembro del servicio militar de los Estados Unidos. El inquilino debe notificar al socio del PACT dentro de los diez días posteriores al alistamiento en el servicio militar.

La respuesta anterior es solo para fines informativos y está destinada a proteger a los inquilinos que forman parte del servicio militar o puedan entrar en este en el futuro.

35. VINCULACIÓN DE LAS PARTES: el presente contrato de alquiler es vinculante para el socio del PACT y el inquilino, y para todos aquellos que reclamen un derecho, o tengan un derecho, a suceder al interés legal del socio del PACT o del inquilino.

36. FORMULARIOS: el inquilino acepta que debe completar todos los formularios que el socio del PACT pueda solicitar oportunamente, según sea necesario, para el funcionamiento, el subsidio y el financiamiento relacionado con el desarrollo, o según lo exijan los prestamistas del socio del PACT, la NYCHA o la ley.

37. SUBORDINACIÓN: los derechos del inquilino, incluidos todos aquellos otorgados en virtud de los términos de este contrato de alquiler, están y estarán sujetos y subordinados a los términos de cualquier hipoteca que exista sobre el edificio o el terreno en el que este se encuentra, o el edificio que pueda existir en el futuro. Lo mencionado anteriormente incluirá, entre otros aspectos, cualquier modificación, consolidación o acuerdo de extensión de cualquier hipoteca existente sobre el terreno o el edificio.

38. SINGULAR/PLURAL y SOLIDARIO/INDIVIDUAL: se considerará que el uso del singular incluye el plural, y viceversa, siempre que el contexto así lo requiera. Si más de una persona firma el contrato de alquiler, sus obligaciones serán solidarias e individuales.

39. DECLARACIÓN DE INHABITABILIDAD/DERECHO DE EXPROPIACIÓN: si el edificio, o cualquiera de sus partes, es expropiado o declarado inhabitable por una autoridad pública o agencia gubernamental, este contrato de alquiler finalizará en la fecha de dicha expropiación. En tal caso, el inquilino no tendrá derecho a hacer ningún reclamo por daños y perjuicios contra el socio del PACT en función de dicha expropiación y deberá entregar las

instalaciones alquiladas al socio del PACT cuando este le entregue un aviso por escrito con 30 días de anticipación acerca de dicha expropiación gubernamental.

40. CONSTRUCCIÓN/CONVENIENCIA: los edificios de las inmediaciones pueden ser objeto de construcción, renovación o demolición. El socio del PACT no será responsable ante el inquilino ni el inquilino buscará responsabilizar al socio del PACT por la interferencia con las vistas, la luz, el flujo de aire o la ventilación, el acuerdo de disfrute pacífico o el incumplimiento de la garantía de habitabilidad, ya sea que dicha interferencia sea temporal o permanente, si la interferencia es consecuencia de actividades realizadas en propiedades adyacentes.

41. NO RENUNCIA: el hecho de que el socio del PACT no insista en ningún momento en el cumplimiento estricto de cualquier cláusula de este contrato de alquiler no se interpretará como una renuncia a sus derechos. El socio del PACT no puede renunciar a ninguna disposición de este contrato de alquiler a menos que lo haga por escrito. La aceptación del alquiler por parte del socio del PACT con conocimiento del incumplimiento de cualquier condición o término de este contrato de alquiler no es una aceptación del incumplimiento.

42. RENOVACIÓN AUTOMÁTICA: este contrato de alquiler debe comenzar en la fecha de entrada en vigencia y mantener su vigencia durante un plazo de doce (12) meses, y se renovará de manera automática por plazos sucesivos (el “plazo”), sujeto a la rescisión por “causa justificada” que se establece en el párrafo 13, subpárrafo c.

43. AVISOS: todos los avisos, lo que incluye las facturas u otras declaraciones con respecto a este contrato de alquiler, deben entregarse por escrito. Los avisos destinados al inquilino deben enviarse a las instalaciones alquiladas por correo postal regular, excepto que los avisos acerca del incumplimiento de cualquiera de los términos de este contrato de alquiler deban enviarse por correo postal certificado. Los avisos destinados al socio del PACT deben enviarse por correo postal regular a la dirección indicada en este contrato de alquiler, o a cualquier otra dirección que el socio del PACT informe al inquilino por escrito. Los avisos se considerarán recibidos cinco (5) días calendario después de la fecha de envío.

44. ESTAS INSTALACIONES ALQUILADAS NO ESTÁN SUJETAS A LA ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES: queda expresamente entendido que las instalaciones alquiladas que son objeto de este contrato de alquiler no están sujetas a la Ley de Estabilización de Alquileres.

45. DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIOLENCIA CONTRA LA MUJER (“VAWA”):

a. Un incidente o varios incidentes de violencia doméstica, violencia en la pareja, agresión sexual o acoso, ya sea real o en la forma de amenaza, no se deben interpretar como una infracción grave o repetida del contrato de alquiler por parte de la víctima de esa violencia, y no se deben considerar una causa justificada para rescindir los derechos de asistencia, arrendamiento u ocupación de la víctima de dicha violencia.

b. La actividad delictiva que se relaciona de manera directa con el abuso, efectuada por un integrante del hogar del inquilino o cualquier huésped u otra persona bajo su control, no se debe considerar una causa de rescisión de los derechos de asistencia, arrendamiento u ocupación

si el inquilino o un familiar directo es la víctima de violencia doméstica, violencia en la pareja, agresión sexual o acoso, o víctima de amenaza de tales hechos de violencia.

c. Sin perjuicio de las restricciones de admisión, ocupación o rescisión de la ocupación o asistencia, o de cualquier ley federal, estatal o local que indique lo contrario, el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT pueden “bifurcar” un contrato de alquiler o retirar de otro modo a un integrante del hogar de un contrato de alquiler, independientemente de que un integrante del hogar sea signatario del contrato de alquiler, con el fin de desalojar, retirar, rescindir los derechos de ocupación o rescindir la asistencia a cualquier persona que sea el inquilino u el ocupante legal y que participe en actos delictivos de violencia física contra integrantes de la familia u otras personas. Esta acción se puede implementar sin desalojar, retirar, rescindir la asistencia ni penalizar de otra manera a la víctima de violencia que también es inquilina u ocupante legal. Dicho desalojo, retiro, terminación de los derechos de ocupación o rescisión de la asistencia se debe efectuar de acuerdo con los procedimientos que prescribe la ley federal, estatal y local para la rescisión de los contratos de alquiler o la asistencia en virtud del Programa de PACT.

d. Nada de lo establecido en esta sección puede interpretarse como una limitación de la autoridad del socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT, cuando se le notifique, para cumplir con las órdenes judiciales que abordan los derechos de acceso o control de la propiedad, lo que incluye las órdenes de protección civil emitidas con el fin de proteger a la víctima, y abordar la distribución o la posesión de la propiedad entre los integrantes del hogar en los casos en que una familia se separe.

e. Nada de lo establecido en esta sección limita cualquier otra autoridad disponible del socio del PACT o del administrador de propiedades del PACT para desalojar al inquilino o rescindir la asistencia del inquilino como consecuencia de cualquier infracción del contrato de alquiler que no se base en el acto o los actos de violencia en cuestión contra el inquilino o un integrante de su hogar, siempre que el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT no someta a una persona que sea o haya sido víctima de violencia doméstica, violencia en la pareja, agresión sexual o acoso a un estándar más exigente que a otros inquilinos para determinar si desalojar la propiedad o rescindir el contrato.

f. Nada de lo establecido en esta sección puede interpretarse en el sentido de limitar la autoridad del socio del PACT o del administrador de propiedades del PACT para rescindir el arrendamiento o la asistencia a cualquier inquilino, si el socio del PACT o el administrador de propiedades del PACT pueden demostrar la existencia de una amenaza real e inminente para otros inquilinos, para los empleados del socio del PACT o del administrador de propiedades del PACT, o para aquellos que prestan servicios a las instalaciones alquiladas, si el inquilino no es desalojado de la propiedad o si no se rescinde su asistencia.

g. Nada de lo establecido en esta sección se debe interpretar en el sentido de reemplazar cualquier disposición de una ley federal, estatal o local que brinde mayor protección que esta sección para las víctimas de violencia doméstica, violencia en la pareja, agresión sexual o acoso.

46. INFORMACIÓN FALSA; FALTA DE CERTIFICACIÓN: además de cualquier otro derecho disponible para la NYCHA, si el inquilino presenta información falsa sobre cualquier solicitud, certificación o pedido de ajuste provisional, o no informa acerca de cambios provisionales en los ingresos familiares o la composición de la familia, u otros factores que se tienen en cuenta en el cálculo de la parte del alquiler que le corresponde al inquilino, y como resultado paga una parte que es inferior al monto que exigen las fórmulas de alquiler del HUD o la NYCHA, el inquilino acepta reembolsar a la NYCHA la diferencia entre la parte del alquiler que le corresponde al inquilino que el inquilino debería haber pagado y la parte del alquiler que realmente pagó. El inquilino no está obligado a reembolsar a la NYCHA los cargos menores causados únicamente por el incumplimiento de la NYCHA de los procedimientos del HUD para calcular el alquiler contractual o los pagos mensuales de asistencia de vivienda.

47. ACUERDO COMPLETO: El socio del PACT y el inquilino leyeron este contrato de alquiler y acuerdan que este documento y las cláusulas adicionales establecidas en el párrafo 48 contienen el acuerdo completo de las partes con respecto al alquiler de las instalaciones alquiladas. El contrato de alquiler solo se puede modificar por escrito. Tanto el socio del PACT como el inquilino deben firmar la modificación por escrito del contrato de alquiler.

48. CLÁUSULAS ADICIONALES: Las siguientes cláusulas adicionales están vinculadas con este contrato de alquiler y forman parte de él:

- a. Cláusula adicional de contrato de alquiler residencial del PACT
- b. Cláusula adicional de contrato de alquiler residencial del PACT para participantes del Programa Basado en Inquilinos de la Sección 8 (marque aquí si corresponde ☐)
- c. Cláusula adicional para el financiamiento de bonos exentos de impuestos (marque aquí si corresponde ☐)
- d. Anexo de arrendamiento: Programa de Cupón Basado en Proyectos de la Sección 8 (formulario del HUD-52530-c) (marque aquí si corresponde ☐)
- e. Anexo de arrendamiento: Programa de Cupón Basado en Inquilinos de la Sección 8 (formulario del HUD-52641-a) (marque aquí si corresponde ☐)
- f. Cláusula adicional de desalojo por causa justificada del estado
- g. Acuerdo sobre los electrodomésticos (marque aquí si corresponde ☐)
- h. Aviso sobre la protección de las ventanas
- i. Resumen de divulgación sobre la presencia de pintura con plomo en el desarrollo
- j. Peligros relacionados con la pintura con plomo en el hogar (en inglés y español)
- k. Aviso del contrato de alquiler/comienzo de la ocupación para la prevención de los peligros relacionados con la pintura con plomo para los niños

- l. Formulario sobre los peligros relacionados con los alérgenos en los espacios cerrados
- m. Otra:

En la medida en que cualquier disposición establecida en las cláusulas adicionales entre en conflicto con otra disposición del contrato de alquiler, prevalecerán las disposiciones de las cláusulas adicionales. Cualquier otro término presente en el contrato de alquiler que no entre en conflicto con las disposiciones de las cláusulas adicionales permanecerá en plena vigencia y efecto.

49. DIVISIBILIDAD: en caso de que alguna disposición de este contrato de alquiler infrinja cualquier requisito de la ley, dicha disposición debe considerarse nula, la disposición de la ley aplicable debe considerarse sustituida y todas las demás disposiciones de este contrato de alquiler deben permanecer en plena vigencia y efecto.

50. SISTEMA DE ROCIADORES: las instalaciones alquiladas no tienen un sistema de rociadores mantenido y operativo a menos que se indique a continuación:

Las instalaciones alquiladas cuentan con un sistema de rociadores mantenido y operativo. La última fecha de mantenimiento e inspección es la siguiente: ____/____/____.

51. POLÍTICA DE ESPACIOS LIBRES DE HUMO: el socio del PACT ha adoptado una Política de espacios libres de humo que prohíbe fumar tabaco y marihuana en las áreas restringidas. El término “fumar” se refiere a inhalar, exhalar, quemar o transportar cualquier cigarro, cigarrillo, cigarro pequeño, pipa, pipa de agua (narguile), ya sea encendido o calentado, o cualquier forma similar de objeto o dispositivo iluminado que contenga tabaco o marihuana. Las áreas restringidas incluyen, entre otros espacios, las instalaciones alquiladas y todos los espacios cerrados del desarrollo, o los límites de la propiedad donde dichos límites se encuentren a menos de 25 pies de la línea de propiedad de un edificio del desarrollo. El inquilino, cualquier integrante de su hogar, un huésped u otra persona bajo su control deben cumplir con la Política de espacios libres de humo. La adopción por parte del socio del PACT de los requisitos establecidos en este párrafo 51 no convierte al socio del PACT en garante de la salud del inquilino ni de cualquier otro residente, así como tampoco de que no se fume en las áreas restringidas. El socio del PACT rechaza específicamente toda garantía, ya sea implícita o expresa, de que las instalaciones alquiladas tendrán una calidad de aire superior o mejorada, o que estarán libres de humo de segunda mano. El socio del PACT debe tomar medidas razonables para hacer cumplir los requisitos establecidos en el párrafo 51 mediante el uso una política de aplicación gradual, para ser consistente con la política de espacios libres de humo de la NYCHA.

52. DIVULGACIONES RELACIONADAS CON LAS INUNDACIONES:

a. Características de las instalaciones alquiladas (o el edificio en el que se encuentran las instalaciones alquiladas):

- i. [Se encuentran/no se encuentran] ubicadas total o parcialmente en una llanura de inundación designada por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA).

ii. [Se encuentran/no se encuentran] ubicadas total o parcialmente en el Área Especial de Peligro de Inundación (Special Flood Hazard Area, SFHA), (planicie pluvial de 100 años), de acuerdo con los mapas de tasas de seguro contra inundaciones actuales de la FEMA para el área.

iii. [Se encuentran/no se encuentran] ubicadas total o parcialmente en un Área de Riesgo Moderado de Inundación (planicie pluvial de 500 años), de acuerdo con los mapas de tasas de seguro contra inundaciones actuales de la FEMA para el área.

iv. [Han experimentado/no han experimentado] daños por inundaciones en el pasado debido a un fenómeno de inundación natural, como fuertes lluvias, marejadas costeras, inundaciones por mareas o desbordamientos de ríos.

v. La naturaleza de los daños por inundaciones del pasado es la siguiente:

_____.

b. El seguro contra inundaciones está disponible para los inquilinos a través del Programa del Seguro Nacional de Inundación (National Flood Insurance Program, NFIP) de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) para proteger a su propiedad y sus pertenencias personales en caso de que se produzca una inundación. Por lo general, una póliza de seguro estándar para inquilinos no cubre los daños causados por inundaciones. Se recomienda al inquilino que revise su póliza con el fin de determinar si la cobertura del seguro lo cubre.

53. FIRMA ELECTRÓNICA:

a. Toda firma electrónica tendrá la misma validez legal y exigibilidad que una firma ejecutada de forma manual en la mayor medida permitida por la ley vigente, lo que incluye la Ley Federal de Firmas Electrónicas en el Comercio Global y Nacional, la Ley de Firmas y Registros Electrónicos del Estado de Nueva York o cualquier ley estatal similar basada en la Ley Uniforme de Transacciones Electrónicas, y las partes renuncian a cualquier objeción en un sentido contrario.

b. El socio del PACT, el administrador de propiedades del PACT y el inquilino reconocen y aceptan que este contrato de alquiler puede ejecutarse mediante firma electrónica, que se considerará como una firma original a todos los efectos, y tendrá la misma fuerza y efecto que una firma original. Sin limitación, la “firma electrónica” incluirá las versiones enviadas por fax de una firma original o firma electrónica, o las versiones escaneadas y transmitidas de manera electrónica (p. ej., a través de PDF) de una firma original o firma electrónica.

54. TÍTULOS: los títulos de los párrafos son solo para proporcionar una referencia inmediata de los términos de este contrato de alquiler. En caso de que se produzca un conflicto entre el texto y un título, el texto prevalecerá.

Si se determina que alguna parte de este contrato de alquiler no es válida, las disposiciones restantes de este contrato seguirán siendo válidas y permanecerán en plena vigencia y efecto.

**Socio del PACT/
administrador de propiedades de PACT** (*en
nombre del socio del PACT*)

Fecha

NO FIRMAR

Inquilino

Fecha

Inquilino

Fecha

TRADUCCIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER Y LAS CLÁUSULAS ADICIONALES
--

La traducción de este contrato de alquiler y estas cláusulas adicionales está disponible en la Oficina de Administración de su residencial.¹ El socio del PACT proporciona la traducción solo para fines informativos. Firme la versión en inglés del contrato de alquiler y las cláusulas adicionales.

¹ Las traducciones estarán disponibles en español, ruso, chino simplificado, chino tradicional y cualquier otro idioma necesario en función de las necesidades del desarrollo.