



675 Massachusetts Avenue, Cambridge, MA 02139 • p 617 864 3020 / TDD 800 545 1833 x112 • f 617 868 5372 • www.cambridge-housing.org

December 15, 2009

RE: Cambios a las Regulaciones asociadas al cambio de su edificio del Programa Estatal de vivienda públicas al Programa Federal

Estimado Inquilinos,

Escribo para informarle sobre los cambios hechos a las regulaciones asociadas al cambio de su edificio del programa de Viviendas Publicas Estatal al programa de Viviendas Publicas Federal. Este cambio requiere que usted firme enmiendas a su contrato de alquiler actual con la CHA. Por favor tenga en cuenta de que no se requerirá que usted se mude a otro edificio a consecuencia de estos cambios.

Adjunto a esta carta puede encontrar una versión preliminar de la enmienda del contrato de alquiler para su revisión. Conforme con los términos de su contrato de alquiler, la CHA esta obligada a notificarle 60 días antes de enmendar su contrato de alquiler. Por lo tanto usted no tendrá que firmar las enmiendas a su contrato de alquiler hasta el día 15 de febrero de 2010. El gerente de su edificio le notificará la fecha y lugar para firmar las enmiendas a su contrato de alquiler. Mas abajo le facilitamos un resumen de los cambios que las enmiendas harán a su contrato de alquiler y como estos le afectarán a usted:

- **ALQUILER** En su próxima recertificación anual después del 15 de febrero de 2010, el alquiler que su hogar deberá pagar será calculado según el proceso de simplificación de alquiler federal de la CHA bajo el Programa de Comenzando a Trabajar (MTW). Para la mayor parte de los hogares en recintos de familia, el costo del alquiler será menos del costo actual. Sin embargo, para aproximadamente 18 % de los hogares en recintos de familia, el costo del alquiler aumentará. La mayor parte de estos aumentos resultarán de un alquiler mínimo de \$50 dólares por mes, que es requerido para hogares del programa de Viviendas Publicas Federal. Si su hogar es uno de los hogares dentro del 18 % de hogares con un aumento del alquiler, su alquiler tendrá un límite de \$100 por mes, por el primer período de dos años. Además, usted puede presentar una solicitud a la CHA para que su caso de aumento de alquiler sea evaluado bajo el proceso de excepción por dificultad y se determine si el aumento de alquiler es razonable para las circunstancias de su hogar.
- **PROVISION "ONE STRIKE"** El program de Viviendas Publicas Federal esta sujeto a las regulaciones de "One Strike" que permite que las autoridades de recinto prosigan al desalojo rápido de un hogar si un miembro del hogar comete grave violaciones de los estatutos detallados en el contrato de alquiler, como por ejemplo una condena relacionada con drogas. Además, desalojo a causa de una actividad criminal dentro o en las afueras de la propiedad esta permitido bajo esta provisión.
- **SERVICIO COMUNITARIO** Todos los miembros de hogares en el programa de Viviendas Publicas Federal están obligados a contribuir ocho horas por mes de servicio comunitario y/o trabajo relacionado a la autosuficiencia económica. Usted tendrá que certificar este servicio en su próxima recertificación. Si usted trabaja, estudia, es una persona de tercera edad o discapacitada, o recibe TAFDC, la CHA no requiere que usted cumpla con este requisito.

- **ESTATUS INMIGRANTORIO** Todos los hogares de recintos de familia pueden quedarse en su apartamento sin tener en cuenta el estado de inmigración de sus miembros. Para los hogares que no tengan ningún miembro con estatus migratorio que lo califiquen para subsidio de acuerdo a los requisitos de HUD, la CHA propone utilizar fondos del programa MRVP (subsidio estatal) para mantener a esos hogares en sus apartamentos. Para hogares con una mezcla de miembros elegibles y no elegibles de acuerdo a los requisitos de documentación migratoria de HUD, la CHA pondrá un límite al costo del alquiler a no más de 10% por encima del costo de alquiler establecido bajo el programa de simplificación del alquiler en el programa de Viviendas Publicas Federal. Ya que usted tendrá un subsidio por servicios públicos bajo las regulaciones federales, el alquiler para la mayoría de los hogares se mantendrán a aproximadamente el 30% del ingreso anual de esos hogares.

La CHA esta obligada a dar un período de aviso de 60 días antes de que hacer cualquier cambio al contrato de alquiler. Este periodo se terminará el 15 de febrero de 2010, y en ese momento la CHA le pedirá a usted firmar copias de los formularios de enmiendas al contrato de alquiler. Luego en su próxima recertificación anual su alquiler será calculado de nuevo para conformarse con el programa Federal y a partir de entonces usted será recertificado cada dos años.

Si usted tiene alguna pregunta, por favor llame al gerente de su edificio o a Faith Marshall al teléfono 617-520-6233. Haremos lo posible para que esta transición sea ordenada y conveniente para todos los residentes. Gracias por su cooperación.

Sinceramente,

Gloria Leipzig
Directora del Departamento de Operaciones

Una versión en Español de este documento está disponible en su Oficina de Gestión, en la Oficina Central del CHA o en la página web de CHA: www.cambridge-housing.org
Yon vèsyon Kreyòl Ayisyen pou dokiman enpòtan sa-a disponib nan Biwo Administrasyon-a, nan Biwo Santral CHA, epi nan sit intènèt CHA: www.cambridge-housing.org.
A versão em Português deste documento está a sua disposição no seu Escritório de Gerencia, no Local Central de Gerencia do CHA, e no Website do CHA: www.cambridge-housing.org

ANEXO DEL CONTRATO DE ALQUILER- One Strike (Un Golpe) (Viviendas con Asistencia Federal)

Las siguientes disposiciones enmiendan el alquiler entre el residente y la Dirección de Viviendas de Cambridge según lo requiere la Ley de 1996 Extensión del Programa de Oportunidades de Viviendas Federales.

Obligaciones del residente

Las siguientes son obligaciones adicionales del Residente:

- 1. EL RESIDENTE** deberá asegurar que el jefe de familia, todos los miembros de la familia, todos los invitados y todas las personas bajo el control del Residente no participen en
 - A) ninguna actividad penal que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico del local por parte de otros residentes o empleados de la CHA o
 - B) cualquier tipo de actividad vinculada a drogas en o fuera del local.
- 2. EL RESIDENTE** debe evitar y causar que otros miembros de su familia eviten el consumo excesivo de alcohol que la Dirección de vivienda determine que interfiera con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico por parte de otros residentes.
- 3. EL RESIDENTE** debe evitar y causar que otros miembros eviten el consumo ilegal de una sustancia regulada que la Dirección de vivienda determine que interfiera con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico por parte de otros residentes.
- 4. EL RESIDENTE** debe evitar y causar que otros eviten el consumo ilegal de una sustancia regulada.

El cumplimiento de estas cláusulas es una condición esencial de este Contrato para la continuación de la ocupación del local por parte del jefe de familia, su familia y sus invitados, y toda violación de estas cláusulas por parte del jefe de familia, los miembros de la familia, los invitados o cualquier otra persona bajo el control del Residente será causa de cancelación de este contrato de alquiler. Si la CHA cree que hubo alguna(s) violación(es) de estas cláusulas, la CHA podrá dar fin al inquilinato sin tener en consideración si la persona cuya conducta esté en juego haya sido o no detenida o haya sido acusada o condenada por ley.

Finalización del contrato de alquiler

Los siguientes son motivos adicionales para la finalización del inquilinato:

1. Actividad delictiva que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico del local por parte de otros Residentes o cualquier actividad vinculada a drogas en o fuera del local en la que participen el jefe de familia, un miembro de su familia, un invitado o cualquier otra persona bajo el control del Residente.
2. Consumo excesivo de alcohol que interfiera con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico del local por parte de otros Residentes.
3. Consumo ilegal de una sustancia regulada.
4. Consumo ilegal de una sustancia regulada o consumo excesivo de alcohol que pueda interferir con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico del local por parte de otros residentes.

Firmado el: _____
Fecha

Firma del jefe de familia

Firma del miembro del personal de la CHA

Nombre del miembro del personal de la CHA

Título

Una versión en Español de este documento está disponible en su Oficina de Gestión, en la Oficina Central del CHA o en la página web de CHA: www.cambridge-housing.org
Yon vèsyon Kreyòl Ayisyen pou dokiman enpòtan sa-a disponib nan Biwo Administrasyon-a, nan Biwo Santral CHA, epi nan sit intènèt CHA: www.cambridge-housing.org.
A versão em Português deste documento está a sua disposição no seu Escritório de Gerencia, no Local Central de Gerencia do CHA, e no Website do CHA: www.cambridge-housing.org

ENMIENDA DEL CONTRATO DE ALQUILER- SEGUNDA (Viviendas con asistencia federal)

El contrato de alquiler, según fue firmado el «**INSERT DATE**», entre «**INSERT NAME OF RESIDENT**» y la Dirección de Viviendas de Cambridge (Cambridge Housing Authority, CHA), se enmienda por el presente para incluir las siguientes disposiciones y con estas enmiendas el contrato de alquiler continuará en pleno vigor y efecto:

EL PÁRRAFO 6 del contrato de alquiler se enmienda por el presente añadiendo lo siguiente al final del mencionado párrafo:

“Las disposiciones Moving to Work de las Normas de Alquiler de Viviendas Públicas de la CHA, (las “Normas de Alquiler - Rent Policies”), según se enmienden de tanto en tanto, se incorporan por el presente por referencia a este contrato de alquiler. En el caso en que dichas Normas de Alquiler estén en conflicto con alguna disposición del contrato de alquiler, las Normas de Alquiler regirán”.

EL PÁRRAFO 24 del contrato de alquiler se enmienda por el presente añadiendo lo siguiente al final del mencionado párrafo:

“Ningún inquilino cuyo inquilinato se cancele por violación de cualquier Obligación del inquilino contenida en o basada en cualquier motivo de Cancelación del inquilinato contenida en el Anexo One Strike (Un golpe) del contrato de alquiler (el primer Anexo de este contrato de alquiler) tendrá derecho a una reunión anterior a la cancelación o a una audiencia de presentación de quejas anterior a la cancelación o suspensión del inquilinato”.

LA PARTE A DEL PÁRRAFO 1 del Procedimiento de presentación de quejas de la Dirección de Viviendas de Cambridge se enmienda de la siguiente manera:

“Este procedimiento de presentación de quejas no es aplicable a ningún inquilino cuyo inquilinato haya sido cancelado por violación de cualquier Obligación del inquilinato contenida en el Anexo One Strike (Un golpe) o basada en cualquier motivo de Cancelación del inquilinato contenida en el Anexo One Strike o de conformidad con M.G.L.c.139 o con los motivos indicados en M.G.L.c.121b§32.”

EL PÁRRAFO 28 del Contrato de alquiler se enmienda por el presente borrando lo siguiente:

“No se permite que se tengan perros, gatos u otros animales y mascotas en los locales alquilados, con la excepción de pájaros tenidos en jaulas y peces tenidos en peceras, con la excepción de un perro legalmente tenido en el apartamento antes del 1º de marzo de 1982 y registrado en la CHA antes del 9 de abril de 1982. El director de la Administración podrá efectuar una excepción a este párrafo a favor de una persona discapacitada. Esa excepción deberá ser por escrito. Si se permite, todos los RESIDENTES con una mascota tendrán que cumplir ciertas reglas especiales relativas a las mascotas en sus edificios”.

Y añadiendo

(28) El RESIDENTE estará obligado a asegurar que ningún miembro de su familia, o invitado, o cualquier otra persona bajo el control del RESIDENTE mantenga, albergue o alimente perros, gatos, animales de cría o mascotas de cualquier índole en la unidad de vivienda o en el terreno de los complejos de la CHA, excepto de conformidad con la norma de la CHA relativa a las mascotas.

Los complejos estatales y federales para ancianos están exentos de esta disposición, pero están sujetos a las reglas específicas sobre mascotas aplicables a esos edificios.

En todos los complejos, todas las personas con discapacidades pueden presentar un pedido para tener un animal de servicio o de compañía como una adaptación necesaria para su discapacidad.

LOS PÁRRAFOS 40, 41 42 y 43 se añaden por el presente a este contrato de alquiler:

40. El contrato de alquiler se renovará automáticamente para todos los propósitos, excepto si hay un incumplimiento de los requisitos de Servicio comunitario o de Autosuficiencia.



41. REQUISITOS DE SERVICIO: Los residentes no exentos y todos los miembros no exentos de sus familias deberán contribuir ocho horas de servicio comunitario todos los meses (no incluyendo actividades políticas) o participar en un programa de autosuficiencia económica por ocho horas mensuales o en una combinación de servicio comunitario y de programas de autosuficiencia económica por ocho horas mensuales.

42. La CHA repasará anualmente y determinará el cumplimiento de cada miembro no exento del miembro de la familia del RESIDENTE con el requisito de servicio treinta (30) días antes del vencimiento del plazo de cada alquiler. Si la CHA determina que hay un miembro de la familia no exento que no cumplió con su requisito de servicio, la CHA notificará su determinación al inquilino. La notificación 1) contendrá una descripción breve del incumplimiento; 2) indicará que la determinación de incumplimiento está sujeta al procedimiento de presentación de quejas de la CHA; y 3) dirá que si el inquilino no firma un acuerdo para remediar el incumplimiento, el contrato de alquiler no se renovará.

43. La violación de los requisitos de la Norma de servicio comunitario es motivo para la no renovación del este contrato de alquiler, de conformidad con el Párrafo 23, en el presente.

Se añade un nuevo PÁRRAFO 4a a la sección titulada "El apartamento: residentes, alquileres y servicios públicos".

Falta de pago del alquiler – Cuota por pago atrasado

En el caso en que un RESIDENTE de una vivienda con asistencia federal no pague todo o parte del alquiler dentro de los treinta (30) días de la fecha de pago del mismo, la CHA impondrá una cuota de pago tardío \$25 por falta de pago del alquiler en la fecha en que se deba pagar y esa cantidad se considerará como alquiler adicional. Los pagos del alquiler se aplicarán a las obligaciones de pago de alquiler y la obligación más vieja se deberá pagar primero. Si el inquilino demostró tener una buena causa para el pago tardío a la CHA, la CHA, a su discreción, podrá eximir el interés o la cuota por pagos tardíos. Al cobrar la mencionada cuota por pago tardío, la CHA no exime por ello ningún derecho a emitir una notificación de la cancelación del inquilinato por falta de pago del alquiler, a iniciar un proceso de desalojo del RESIDENTE por falta de pago del alquiler y de cobranza de pagos atrasados, de honorarios de agentes y de costos derivados de la falta de pago del alquiler por parte del RESIDENTE en la fecha en que se tuvo que pagar.

Firmado el: _____
Fecha

Firma del jefe de familia

Firma del miembro del personal de la CHA

Nombre del miembro del personal de la CHA

Título

