

Secretaría de Desarrollo Comunitario y de la Vivienda de Indiana (“IHCDA”) Modificación del alquiler por ley VAWA
[Se debe adjuntar el acuerdo de alquiler del inquilino]

Programa de sociedades de inversión HOME (“HOME”) y Programas de Fondos Fiduciarios para la Vivienda (“HTF”)

Inquilino: _____ _____ _____ _____	Propietario: _____ “Propietario”	N.º de unidad y dirección: _____ la “Unidad”
“Inquilino”		

En esta Modificación al contrato de alquiler (en adelante, la “Modificación”), se incorporan los siguientes párrafos al acuerdo de alquiler entre el Inquilino y el Propietario mencionados anteriormente (en adelante, el “Alquiler”).

- A. Finalidad de la Modificación:** El alquiler de la unidad mencionada anteriormente se modifica para incluir las disposiciones de esta modificación debido a que este desarrollo recibió asistencia del Programa HOME o HTF que administra la Secretaría de Desarrollo Comunitario y de la Vivienda de Indiana con financiamiento federal que recibe de parte del Departamento de Desarrollo Urbano y de Vivienda de EE. UU. Consecuentemente, en virtud del Título 24, art. 92.359 del Código de Reglamentos Federales (CFR, por sus siglas en inglés) respecto al programa HOME y del Título 24, art. 92.356 del CFR con respecto al programa HTF, el Alquiler debe cumplir los requisitos de las Leyes de reautorización de mujeres contra la violencia de 2013 y 2022 establecido en el Título 24, parte 5, subparte L del CFR (en adelante, la ley “VAWA”) y no debe contener disposiciones con respecto al alquiler que prohíba el HUD.
- B. Conflicto con otras disposiciones del Alquiler:** En caso de algún conflicto entre las disposiciones de esta Modificación y otras secciones del Acuerdo, las disposiciones de esta Modificación son las que prevalecen.
- C. Plazo del Alquiler:** El plazo comienza el día _____ (ingrese la fecha de inicio) y termina el día _____ (ingrese la fecha de finalización), a menos que se produzca alguno de los siguientes acontecimientos: (1) el Propietario es quien finaliza el Alquiler según las leyes vigentes estatales y locales respecto al propietario y el inquilino, o (2) el Inquilino es quien finaliza el Alquiler según el Alquiler o por mutuo acuerdo durante el plazo del Alquiler (en adelante, el “Plazo”).
- D. Leyes de reautorización de mujeres contra la violencia de 2013 y 2022**

Aviso de derechos de habitación según la ley VAWA y el Formulario de certificación:

El Propietario debe garantizar que el aviso de derechos de habitación establecido en el **Formulario 5380 de la HUD** y el formulario de certificación establecido en el **Formulario 5382 de la HUD** se entregue al Inquilino o al solicitante en las siguientes ocasiones: (1) al solicitante de una unidad con asistencia del programa HOME o HTF en el momento en que se admite al solicitante en una unidad con asistencia del programa HOME o HTF, (2) en el momento en que se rechaza la admisión de un solicitante en una unidad con asistencia del programa HOME o HTF en función de políticas y criterios de selección de inquilinos del Propietario, y (3) un inquilino con una notificación de desalojo o rescisión del contrato de alquiler.

Solicitud para tener protecciones de la ley VAWA:

Si un solicitante o Inquilino declara al Propietario que la persona es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso con derecho a las protecciones según el Título 24, art. 5.2005 del CFR o medidas cautelares según el Título 24, art. 5.2009 del CFR, el Propietario podrá pedir que el solicitante o Inquilino le presente al Propietario un **Formulario HUD 5382** completo. Si el solicitante o el Inquilino no presentan el **Formulario HUD 5382** según lo solicitado en los 14 días hábiles posteriores a la fecha en que reciban un pedido por escrito de dicha documentación de parte del Propietario, ninguna parte de lo que se dispone en el Título 24, art. 5.2005 o art. 5.2009 del CFR, que trata sobre las protecciones de la ley VAWA, podrá interpretarse como una limitación a la autoridad del Propietario respecto de lo siguiente:

- A. rechazar la admisión del solicitante o inquilino a la vivienda HOME o HTF;
 - B. poner fin a la participación del inquilino en la vivienda de HOME o HTF; o
 - C. desalojar al inquilino o a un habitante legítimo que transgreda el acuerdo de alquiler.
- A su criterio, el Propietario o la IHCDa podrán ampliar el plazo de 14 días hábiles.

Prohibición de rechazo o rescisión:

El Propietario se asegurará de que a ningún solicitante ni el Inquilino de una unidad HOME o HTF se le rechace la admisión, se le niegue la asistencia, se le cancele la participación o se lo desaloje de la vivienda con asistencia en función o como resultado directo del hecho de que el solicitante o el Inquilino sean o hayan sido víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, si el solicitante o inquilino cumplen los requisitos para la admisión, asistencia, participación o habitación.

Interpretación de los términos del Alquiler:

El Propietario garantizará que no se interpretará a un incidente real o amenaza de incidente relacionado con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso de la siguiente manera:

- A. un incumplimiento grave o reiterado de un acuerdo de alquiler de una vivienda HOME o HTF por parte de la víctima real o con amenazas de tal incidente; o
- B. justa causa para finalizar los derechos de asistencia, alquiler o habitación de la vivienda HOME o HTF de la víctima de dicho incidente.

Finalización por actividades delictivas

El Propietario no puede negar los derechos de tenencia ni habitación a un inquilino únicamente en función de actividades delictivas directamente relacionadas con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso si es que: (1) la actividad delictiva la ejecuta un miembro de la familia del inquilino o un invitado u otra persona bajo el control del inquilino, y (ii) el inquilino o una persona relacionada con el inquilino es víctima o tiene amenaza de ser víctima de dicha violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Confidencialidad de la información del inquilino relacionada con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso

El Propietario se asegurará de que toda información que se le facilite al Propietario y o al personal del Propietario, incluido el hecho de que una persona es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, asalto sexual o acoso, se mantendrá de manera confidencial y no podrá ingresarse en ninguna base de datos compartida ni divulgarse a ninguna otra entidad o persona, salvo en la medida en que la divulgación:

- A. la solicite o autorice la persona por escrito;
- B. se exija para usar en un procedimiento de desalojo contra una persona que sea inquilino p habitante legal de la vivienda y que participe en actividades delictivas directamente relacionadas con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acoso; o
- C. lo exija la ley vigente.

Medidas cautelares disponibles para víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso

El Propietario puede cambiar la finalidad del acuerdo de alquiler, o hacer retirar a un miembro de la familia del acuerdo de alquiler para desalojar, eliminar, finalizar los derechos de habitación, o bien terminar la asistencia a dicho miembro que participa en actividades delictivas directamente relacionadas con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, o acoso contra una persona relacionada u otra persona:

- (i) sin tener en cuenta si el miembro de la familia es signatario del acuerdo de alquiler; y
- (ii) sin desalojar, eliminar, terminar la asistencia o de otra manera penalizar a una víctima de dicha actividad delictiva que también sea inquilino o habitante legal.

El cambio de finalidad del acuerdo de alquiler se llevará a cabo de conformidad con los requisitos o procedimientos establecidos por las leyes federales, estatales o locales para la finalización de la asistencia

o la rescisión de los acuerdos de alquiler. Si un integrante de la familia que vive en una unidad de alquiler con asistencia del programa HOME o HTF se separa en virtud del Título 24, art. 5.2009(A) del CFR, el o los inquilinos restantes podrán seguir quedándose en la unidad con asistencia del programa HOME o HTF.

Transferencias de emergencia

El Propietario debe utilizar y poner en práctica el plan de traslado de emergencia de la IHCDa establecido en el **formulario HUD-5381**, modificado para el programa HOME y el programa HTF. El Propietario debe determinar si un inquilino califica para una transferencia de emergencia según el plan. Sin embargo, el Propietario debe consultar con la IHCDa sobre su decisión para asegurarse de que la IHCDa esté de acuerdo con la decisión. El Propietario debe entregar el **formulario HUD-5383** al inquilino que solicite un traslado de emergencia. Con respecto a los inquilinos que reúnan los requisitos para un traslado de emergencia y deseen hacer un traslado externo de emergencia cuando una unidad segura no se encuentre a disposición de inmediato, el Propietario debe trabajar con la IHCDa para facilitar una lista de propiedades en la jurisdicción que incluya unidades con asistencia del programa HOME o HTF. La lista debe incluir la siguiente información de cada propiedad: dirección de la propiedad, información de contacto, tamaño de las unidades (cantidad de habitaciones) para las unidades con asistencia del programa HOME o HTF y, en la medida en que se sepa, las preferencias sobre inquilinos o restricciones de elegibilidad para las unidades con asistencia del programa HOME o HTF. El Propietario puede rescindir el acuerdo de alquiler sin sanciones si es que el IHCDa determina que el Propietario cumplió con las condiciones para una transferencia de emergencia en virtud del Título 24, art. 5.2005(E), CFR.

Confidencialidad

(1) El Propietario o la IHCDa mantendrán en estricta confidencialidad toda información presentada al Propietario o a la IHCDa con respecto a las protecciones de un inquilino según la ley VAWA, incluido el hecho de que una persona es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso (información confidencial).

(2) El Propietario no permitirá que ninguna persona que administre la asistencia en nombre del Propietario ni ninguna persona que trabaje para él (por ejemplo, contratistas) tenga acceso a información confidencial, salvo que el Propietario lo autorice explícitamente por razones que exijan específicamente que estas personas tengan acceso a esta información en virtud de las leyes federales, estatales o locales vigentes.

(3) El Propietario no ingresará ninguna información confidencial en ninguna base de datos compartida ni divulgará dicha información a ninguna otra entidad o persona, salvo en la medida en que la divulgación:

- (i) la solicite o autorice por escrito la persona en un comunicado con plazo limitado;
- (ii) es necesaria para procedimiento de desalojo o una audiencia relativa a la finalización de la asistencia del programa HOME o del programa HTF; o
- (iii) lo exija la ley vigente.

El cumplimiento por parte del Propietario de las protecciones del Título 24, art. 5.2005 y art. 5.2009, del CFR, en función de la documentación recibida en virtud de esta sección, no será suficiente para constituir evidencia de un acto u omisión que no sea razonable por parte del Propietario. Sin embargo, ninguna parte de lo dispuesto en este párrafo se interpretará como una limitación de la responsabilidad del Propietario por incumplimiento de Título 24, art. 5.2005 y art. 5.2009, del CFR.

Prohibición para ejercer represalias

El Propietario no podrá ejercer discriminación contra ninguna persona porque presenten oposición a una acción o práctica considerada ilegítima por la ley VAWA ni por haber sido testigo, prestar asistencia o participar en un asunto relacionado con la ley VAWA.

Prohibición de coerción

El Propietario no podrá ejercer coerción, intimidar, amenazar, interferir ni tomar represalias contra una persona que ejerza las protecciones de la ley VAWA, ayude a otra persona que ejerza las protecciones de esta ley o bien participe en una investigación o actividad de aplicación de la ley VAWA.

Protección por denunciar delitos

todas las partes tiene derecho a solicitar la aplicación de la ley o la asistencia de emergencia en su nombre o en nombre de otra persona que solicite asistencia y no sufrirá sanciones por tales solicitudes de asistencia o su condición de víctima de una actividad delictiva. Las sanciones prohibidas, entre otras, son eventos reales o con amenaza de:

- evaluación de sanciones monetarias o penales, multas o aranceles,
- desalojo,
- rechazo para alquilar o renovar el alquiler.

Limitaciones de la ley VAWA

Cuando se da aviso de una orden judicial, ninguna parte de esta sección limita la autoridad de la IHCD o del Propietario, para cumplir con una orden judicial con respecto a:

- (1) los derechos de acceso o control de la propiedad, incluidas las órdenes de protección civil dictadas para proteger a una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso; o
- (2) la distribución o posesión de bienes entre los miembros de una familia. Ninguna parte de esta sección limita la potestad que tiene el Propietario para desalojar o terminar la asistencia al Inquilino por un incumplimiento que no se base en un acto de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, asalto sexual o acoso que esté en cuestión contra el Inquilino o una persona relacionada con el Inquilino. Sin embargo, el Propietario no debe someter al Inquilino, que es o fue víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, asalto sexual o acoso, o esté relacionado con una persona que es o fue víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, asalto sexual o acoso, a un estándar más exigente que otros inquilinos para determinar si desaloja o finaliza la asistencia.
- (3) Ninguna parte de esta sección limita la potestad del Propietario para terminar la asistencia o desalojar al Inquilino si el Propietario puede demostrar que existiría una amenaza real e inminente a otros inquilinos o empleados o personas que prestan servicios en la propiedad si no se desaloja o se finaliza la asistencia para ese inquilino o habitante legal. En este contexto, las palabras, gestos, acciones u otros indicadores se considerarán una “amenaza real e inminente” si cumplen las normas establecidas en la definición de “amenaza real e inminente” en el Título 24, art. 5.2003 del CFR.
- (4) El Propietario deberá desalojar o terminar la asistencia, como se establece en el subparte (3) de esta sección, únicamente cuando no existan otras medidas que puedan adoptarse para reducir o eliminar la amenaza, incluidas, entre otras, el traslado de la víctima a otra unidad, la prohibición de que el agresor acceda a la propiedad, el contacto con las fuerzas de seguridad para aumentar la presencia policial o desarrollar otros planes para mantener la seguridad de la propiedad, o la búsqueda de otros recursos legales para evitar que el agresor ejecute su amenaza. Las restricciones que se afirmen en función de la seguridad pública no pueden basarse en estereotipos, sino que deben responder a inquietudes concretas sobre cada residente.

E. Finalización del alquiler: El Propietario no puede dar por terminado el acuerdo de alquiler ni negarse renovar dicho acuerdo de alquiler de un inquilino de una vivienda de alquiler que tenga la asistencia de fondos del programa HOME o HTF, salvo por incumplimiento grave o reiterado de los términos y condiciones del acuerdo de alquiler; por incumplimiento de las leyes federales, estatales o locales vigentes; o por otra causa justificada. Una justificada causa no incluye un aumento de los ingresos del inquilino. Con el fin de rescindir o rechazar la renovación del acuerdo de alquiler, el Propietario debe avisar por escrito al inquilino, especificar los motivos de la acción y dar un plazo específico para desalojar que sea esté en conformidad con las leyes estatales o locales.

F. Prohibición de ejercer discriminación: el Propietario no ejercerá discriminación en contra del inquilino al prestar servicios, o de alguna otra forma, en función de la raza, el color, la nacionalidad, la ascendencia, la religión, el sexo, la orientación sexual, la identidad de género, la discapacidad, el origen o la condición familiar.

G. Fraude ADVERTENCIA: En el Título 18, art. 1001, del Código de Estados Unidos (USC, por sus siglas en inglés), entre otras cuestiones, establece que quien elabore o utilice de manera deliberada o voluntaria un documento o escrito que contenga declaraciones o información falsa, ficticia o fraudulenta, en todo asunto dentro de la jurisdicción de un departamento o agencia de los Estados Unidos, recibirá una multa que no supera los \$10,000 o cumplirá condena de prisión durante un plazo no superior a cinco (5) años, o ambas penas.

Nombre(s) del Inquilino(s):

_____ Nombre en imprenta o a máquina	_____ <i>Firma del inquilino</i>	_____ <i>Fecha</i>
---	-------------------------------------	-----------------------

_____ Nombre en imprenta o a máquina	_____ <i>Firma del inquilino</i>	_____ <i>Fecha</i>
---	-------------------------------------	-----------------------

_____ Nombre en imprenta o a máquina	_____ <i>Firma del inquilino</i>	_____ <i>Fecha</i>
---	-------------------------------------	-----------------------

_____ Nombre en imprenta o a máquina	_____ <i>Firma del inquilino</i>	_____ <i>Fecha</i>
---	-------------------------------------	-----------------------

Nombre del propietario o representante:

_____ Nombre en imprenta o a máquina	_____ Firma	_____ <i>Fecha</i>
---	----------------	-----------------------



Fomentamos y alentamos el programa nacional de vivienda afirmativo en el que no existen obstáculos para conseguir una vivienda debido a la raza, el color, la religión, el sexo, la nacionalidad, la discapacidad o la condición familiar.

