

**2019-2020**

**GUÍA DE LAS LEYES DE**

**VIRGINIA**

**ENTRE**

**PROPIETARIO E INQUILINO**

**Y EL**

**ALQUILER DE**

**VIVIENDAS LOCALES**

**EN**

**EL DISTRITO 9**

## **Legal Aid Works®**

Legal Aid Works® (anteriormente Rappahannock Legal Services, Inc.) fue establecida en 1973 con el objetivo de proveer asistencia legal gratuita a familias e individuos de bajos ingresos. La oficina de Culpeper brinda servicios a los residentes elegibles del Distrito de Planificación 9, que incluye los condados de Culpeper, Fauquier, Madison, Orange y Rappahannock.

La información incluida en la guía de la vivienda de alquiler 2019-2020 fue proporcionada por los administradores de propiedades individuales. La información legal fue provista por Legal Aid Works®. Se han hecho todos los esfuerzos posibles para garantizar la precisión en esta guía. Toda la información está actualizada hasta el momento de la publicación de la misma (Julio de 2019). Legal Aid Works® no es responsable de ningún cambio que pueda haber ocurrido después de ese momento.

**Legal Aid Works®**  
**Oficina de Fredericksburg**  
**500 Lafayette Blvd. Oficina No. 100**  
**Fredericksburg, Virginia 22401**  
**Teléfono: (540) 371-1105**  
**(Buzón de voz 24 horas al día)**  
**FAX: (540) 371-1114**  
**EMAIL: [LAWFred@LegalAidWorks.org](mailto:LAWFred@LegalAidWorks.org)**  
**PÁGINA WEB: [www.LegalAidWorks.org](http://www.LegalAidWorks.org)**

Legal Aid Works® desea agradecer (1) a la Oficina de Planificación de la Ciudad de Fredericksburg por ayudarnos a financiar la publicación de la Guía 2019-2020, (2) su asistente legal de verano Vasa Clarke de William & Mary School of Law por sus esfuerzos para actualizar la ley estatal de propietarios e inquilinos desde la última guía en 2018-2019 y (3) la voluntaria Lilian Oviedo por sus esfuerzos para actualizar los cambios en las viviendas de alquiler locales y por traducir esta guía al Español.

Se han impreso copias limitadas de la guía 2019-2020 en inglés y español. Aquellos que reciben copias, se les exhorta a hacer copias adicionales. Legal Aid Works® también publicó copias electrónicas de las guías en inglés y español en la página web.

## **TABLA DE CONTENIDOS**

<b>1)</b>	<b><u>Igualdad de Oportunidades en la Vivienda</u></b> .....	<b>4</b>
<b>2)</b>	<b><u>Visión General de la ley de Propietario e Inquilino...</u></b> .....	<b>6</b>
	<b>I. Las Cuatro Reglas que los Inquilinos Deberían Recordar</b> .....	<b>6</b>
	<b>II. La Firma del Contrato de Arrendamiento y la Mudanza a la propiedad</b> .....	<b>6</b>
	A. Contratos por Escrito	6
	B. Acuerdos Verbales	6
	C. Notificaciones	7
	D. Depósitos de Seguridad	7
	E. Inspección de la Vivienda	8
	F. Inquilinos en Propiedades Embargadas	9
	<b>III. Durante el Contrato de Alquiler</b> .....	<b>9</b>
	A. Responsabilidades de los Inquilinos	9
	B. Responsabilidades del Propietario	12
	C. Derecho de Acceso por parte del Propietario	15
	D. Reubicación temporal del inquilino para reparaciones que no son Emergencia	16
	E. Cambios en el Contrato de Alquiler	16
	F. Acceso a los Registros del Inquilino	17
	G. Conducta de Represalia Prohibida	17
	H. Asociación de Propietarios	17
	<b>IV. Terminar el Contrato de alquiler y Mudanza fuera de la propiedad</b> .....	<b>17</b>
	A. Terminación de Contratos y Acuerdos Verbales	18
	B. Devolución del Depósito de Seguridad	19
	C. El Proceso de Desalojo	20
	D. Eliminación de la propiedad Abandonada	24
	<b>V. Terminación de servicios públicos</b> .....	<b>24</b>
<b>3)</b>	<b><u>Programas de Asistencia con el Alquiler</u></b> .....	<b>26</b>
	<b>I. Vivienda subsidiada</b> .....	<b>26</b>
	<b>II. Programas de Crédito Fiscal</b> .....	<b>26</b>
<b>4)</b>	<b><u>Asistencia Para La Vivienda</u></b> .....	<b>27</b>
<b>5)</b>	<b><u>Viviendas de Transición</u></b> .....	<b>28</b>
<b>6)</b>	<b><u>Viviendas Subsidiadas y de Sección 8</u></b> .....	<b>29</b>
<b>7)</b>	<b><u>Viviendas para Personas Mayores</u></b> .....	<b>32</b>
<b>8)</b>	<b><u>Unidades de Renta General</u></b> .....	<b>34</b>
<b>9)</b>	<b><u>Dónde obtener información y asistencia</u></b> .....	<b>35</b>

# **IGUALDAD DE OPORTUNIDADES EN VIVIENDA**

¡ES SU DERECHO!

A USTED NO SE LE PUEDE NEGAR VIVIENDA BASANDOSE EN SU.

RAZA  
COLOR  
SEXO  
LUGAR DE ORIGEN  
DISCAPACIDADES FÍSICAS  
LONGEVIDAD  
ESTADO FAMILIAR (familias con hijos)

Los agentes inmobiliarios, agentes de bienes raíces, agentes de alquiler y la mayoría de los propietarios únicamente deben mostrarle TODAS las viviendas DISPONIBLES según su capacidad financiera. Si siente que se le ha negado la oportunidad de ver u obtener vivienda, o incluso ha sido tratado con menos entusiasmo debido a su color de piel, longevidad, discapacidad, sexo, raza, religión, lugar de origen o porque tiene hijos, POR FAVOR llame HUD al 800-669-9777 (TTY para personas con discapacidad auditiva al 800-927-9275). También puede comunicarse con la Oficina de Vivienda Justa de Virginia al 804-367-8530 o al 888-551-3247, o visite su sitio web en <http://www.dpor.virginia.gov/FairHousing/>. Para obtener un folleto gratuito que explique sus derechos, opciones y las acciones basadas en la discriminación, comuníquese con la Asociación de Agentes Inmobiliarios del Área de Fredericksburg al (540) 373-7711.

## **CONSEJOS ESPECIALES PARA RECORDAR**

**INQUILINOS CON DISCAPACIDADES** - Se les debe permitir hacer modificaciones razonables a sus unidades individuales y a las áreas de acceso común. Condiciones especiales en el estacionamiento deben ser permitidas. Una política de "no mascota" no puede evitar que una persona conserve un animal de asistencia. Por ejemplo, perros guía no se consideran "mascotas" y DEBEN ser permitidos por la mayoría de los propietarios.

**El Centro De Recursos Para Personas Con Discapacidad** está disponible para ayudar aquellas personas con discapacidades a buscar vivienda. Llame al 540- 373-2559. TTY para personas con problemas de audición 540-373-5890.

**NIÑOS** - Aunque se permite un límite razonable en el número de ocupantes, este límite no puede exigir "ningún niño". Por ejemplo, una unidad de 1 dormitorio que permite 2 adultos debe permitir 1 adulto y 1 niño. Un límite de 3 ocupantes debe permitir a una sola persona con 2 niños.

**NOTA:** Los propietarios pueden imponer normas de ocupación que restrinjan el número máximo de dos (2) ocupantes por habitación.

**PERSONAS MAYORES** - Aunque las Leyes Federales de Vivienda no cubren la edad, las leyes de vivienda justa de Virginia hacen que sea ilegal discriminar en basándose en la edad avanzada. Longevo se refiere a cualquier persona que haya cumplido 55 años. Ni los propietarios ni sus agentes pueden desviar a las personas mayores de ninguna unidad de alojamiento en particular.

A veces, los propietarios o sus agentes hacen que la discriminación parezca razonable o

aceptable. ¡ES TU DECISIÓN dónde vivir! Si siente que ha sido discriminado y desea combatirlo, llame a HUD al 800-669-9777, o a la Oficina de Equidad de Vivienda de Virginia al 804-367-8530 o al 888-551-3247.

**NOTA: Todas las viviendas asistidas por HUD o aseguradas por HUD, incluidas las viviendas bajo el Programa de Vales de Elección de Vivienda, estarán disponibles sin importar la orientación sexual, identidad de género o estado civil. Los propietarios tampoco pueden preguntar sobre la orientación sexual para determinar la elegibilidad para la vivienda asistida por HUD.**

## **VISION GENERAL DE LA LEY DE PROPIETARIOS E INQUILINOS**

Varios contratos en Virginia son gobernados por Virginia Residential Landlord & Tenant Act (“VRLTA”) y nacionalmente por el Decreto de los derechos Civiles de 1968 (“El decreto de Vivienda Justa”).

### **I. LAS CUATRO REGLAS QUE LOS INQUILINOS DEBERÍAN RECORDAR**

Estas reglas no van a prevenir cada problema que un inquilino puede enfrentar, pero cumplirlas probablemente evitará mucha confusión y estrés.

- 1) **Lea completamente los contratos por escrito.** El no saber de qué está compuesto el contrato no lo excusará de sus responsabilidades.
- 2) **Ponga por escrito todos los acuerdos verbales.** Los acuerdos son difíciles de probar si no están por escrito. Si el propietario le dice que va a limpiar la alfombra después de su mudanza, póngalo por escrito en el contrato. De ser importante, usted tendrá que probar que dicho acuerdo existía. Esto sólo lo puede hacer si lo tiene por escrito.
- 3) **Hable de sus problemas con la otra parte.** La cooperación con el propietario es su mejor seguro para resolver sus problemas.
- 4) **Informe a la otra parte por escrito.** Si no puede resolver el problema, escriba una carta inmediatamente, envíela al propietario y asegúrese de guardar una copia de la notificación.

### **II. FIRMAR UN CONTRATO Y LA MUDANZA A LA PROPIEDAD**

#### **A. CONTRATOS POR ESCRITO**

**Un contrato de arrendamiento es un contrato. Usted debe leer y entender todas las secciones del contrato antes de firmarlo.** Si un contrato es firmado por el propietario y el inquilino, una copia debe ser provista al inquilino en un mes. El pago de la renta por un inquilino o la recaudación del alquiler por parte de un propietario pueden crear un contrato de arrendamiento entre las partes, incluso si no se ha firmado un contrato de arrendamiento por escrito.

Si un propietario no ofrece un acuerdo por escrito, la ley aplicará las siguientes condiciones predeterminadas: el contrato de arrendamiento tendrá una duración de 12 meses y no se renovará automáticamente (excepto un contrato de mes a mes). El alquiler vence el primer día de cada mes en cuotas iguales. Si no se acuerda el monto de cada cuota, se establecerán en "renta justa de mercado". El alquiler se retrasa si no se paga el quinto día de cada mes, y los propietarios pueden cobrar cargos por retraso. Los propietarios también pueden requerir un depósito de seguridad. Esto no impide que el propietario y el arrendatario creen un contrato de alquiler por escrito durante el período de 12 meses.

#### **B. ACUERDOS VERBALES**

Un acuerdo oral necesita ser puesto por escrito para poder ejecutarlo fácilmente. Por ejemplo: si un propietario le dice a un inquilino que la vivienda va a ser pintada, esa promesa debe ser puesta por escrito como parte del acuerdo.

### **C. NOTIFICACIONES**

Al momento de la mudanza a la propiedad, el propietario debe darle al inquilino, por escrito el nombre y la dirección de: 1) de la persona o las personas autorizadas para administrar la propiedad, y 2) el administrador, o la persona que representa los intereses del dueño. Los nuevos inquilinos deben ser informados de cualquier remodelación que pueda llegar a desalojarlos en los próximos seis meses. Si la propiedad se vende, el propietario debe informarle al inquilino del nombre, la dirección, y el número telefónico del nuevo dueño.

Además, si la propiedad es una vivienda multifamiliar ubicada cerca de una base militar aérea, el inquilino debe ser provisto con una notificación por escrito de que la propiedad está ubicada en una zona de ruido o accidente potencial, o las dos anteriores, según lo designe la ubicación en su mapa oficial de zonificación. Si no se proporciona dicha notificación un inquilino puede revocar el contrato de arrendamiento durante los *primeros 30 días* enviando al propietario un aviso de terminación por correo certificado o registrado.

#### **INQUILINOS AFECTADOS POR LOS PANELES DE YESO DEFECTUOSOS FABRICADOS EN CHINA**

Si un propietario tiene conocimiento de la existencia de paneles de yeso defectuosos con orígenes de fabricación china que no se han subsanado, el propietario debe proporcionar a los posibles inquilinos una notificación por escrito de que la propiedad contiene paneles de yeso defectuosos.

\*Cualquier inquilino que no haya recibido dicha notificación por escrito puede terminar su contrato de arrendamiento dentro de los 60 días de haber descubierto la pared de yeso defectuosa. Si un inquilino desea terminar su contrato de arrendamiento antes del tiempo determinado, el propietario debe ser notificado por escrito.

\*La terminación del contrato de arrendamiento es el único recurso que tiene un inquilino para que el propietario no divulgue el muro seco defectuoso al inquilino.

**NOTA: EFECTIVO el 1 de Julio de 2014, si el propietario tiene conocimiento de que la propiedad se usó anteriormente para fabricar metanfetamina (meth) y no se ha limpiado según las pautas del Departamento de Salud, el propietario debe proporcionar una notificación por escrito antes de alquilar la propiedad. Si el propietario no le informa acerca de esta situación, el inquilino puede terminar el contrato de arrendamiento dentro de los 60 días posteriores al descubrimiento que la propiedad fue utilizada para fabricar metanfetamina y no fue limpiada con las pautas del Departamento de Salud. El inquilino debe proporcionar un aviso por escrito al propietario y terminar el contrato de arrendamiento dentro de un mes después de enviar ese aviso al propietario.**

### **D. DEPÓSITO DE SEGURIDAD**

Antes de que un inquilino se mude a una vivienda, el propietario tal vez requiera que el inquilino pague un depósito de seguridad. Estos son algunos factores clave acerca del depósito de seguridad:

- 1) El depósito de seguridad no puede ser mayor a dos meses de renta, incluso en ausencia de un acuerdo por escrito.

2) Cuando un inquilino se mude de la propiedad, el propietario puede retener todo o alguna parte del depósito de seguridad. El propietario puede retener, legalmente, el depósito de seguridad por situaciones como renta atrasada o no paga, daños causados por el inquilino más allá del uso y desgaste razonable, y tarifas de servicios públicos al momento de la mudanza.

3) Los propietarios pueden requerir que los inquilinos paguen un seguro de daños, seguro de inquilino o ambos, estos pagos el inquilino nunca los recuperará. Sin embargo, un propietario no puede exigirle a un inquilino que pague más de dos meses de renta en depósitos de seguridad, seguro de daños o seguro de inquilino combinados.

Nota: Cuando un propietario obtiene un seguro de daños o un seguro de inquilino, el propietario deberá nombrar al inquilino como "coasegurador".

4) El propietario también puede requerir un depósito para la aplicación reembolsable y/o un depósito para la aplicación no reembolsable.

**A partir del 1 de Julio de 2014, los propietarios ya no están obligados a pagar intereses sobre los depósitos de seguridad.**

Se producen muchas disputas entre los propietarios y los inquilinos sobre la cantidad de dinero que el propietario puede retener legalmente de un depósito de seguridad. Para obtener más información acerca del estatuto que rige la devolución del depósito de seguridad, consulte la página 16.

## **E. INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA**

Hacer una inspección de la vivienda cuando se ocupa por primera vez es muy importante. Esta inspección puede garantizar que le devuelvan su depósito de seguridad. Una lista de verificación de inspección debe señalar todos los daños o defectos a la propiedad en cada habitación (como problemas o daños a las ventanas, puertas, carpintería, techos, paredes, pisos, gabinetes, tuberías y accesorios de plomería, sistemas estructurales y electrodomésticos).

**La lista de verificación de la inspección también debe indicar si hay alguna evidencia visible de moho en la unidad. Si hay evidencia visible de moho, el inquilino puede rechazar el arrendamiento o aceptar la unidad 'tal y como está'.**

**El propietario tiene 3 opciones para la inspección:**

1) Inspeccione la unidad y proporcione una copia de los daños detallados al inquilino dentro de los primeros cinco días de la ocupación. El inquilino puede solicitar que se agreguen artículos adicionales a la lista después de los cinco días posteriores a la entrega del informe al propietario.

2) Adopte una política escrita para permitir que el inquilino presente la lista de daños detallados.

3) Adoptar una política escrita para estipular que el propietario y el inquilino deberán preparar el informe de inspección conjuntamente.

**Si el propietario no cumple con ninguna de las tres opciones anteriores, el inquilino puede y debe someter la lista detallada daños.**



## **F. INQUILINOS EN PROPIEDADES EMBARGADAS**

### **El Código de Virginia**

El propietario debe notificar al inquilino por escrito dentro de los cinco días hábiles después de que el propietario recibe el aviso por escrito del prestamista hipotecario del incumplimiento de la hipoteca, de la aceleración de la hipoteca o de un embargo.

- Si el propietario no proporciona el aviso requerido, el inquilino tiene la opción de cancelar inmediatamente el contrato de arrendamiento con cinco días hábiles de aviso al propietario y el inquilino tiene derecho a la devolución del depósito de seguridad de acuerdo con la ley o el contrato de alquiler. Según sea el caso.
- Si la vivienda está desocupada, el propietario debe notificar a los posibles inquilinos por escrito al inicio o antes del inicio de alquiler mora en la hipoteca, aviso de aceleración de la hipoteca o un aviso de venta de ejecución hipotecaria relacionada con la vivienda.
- El propietario no está obligado a notificar al inquilino si el agente administrador no recibe notificación por escrito del prestamista hipotecario o si el inquilino proporciona una copia del aviso por escrito del prestamista al propietario (por ejemplo, si el aviso llega a la propiedad de alquiler y el inquilino le da la notificación al propietario.)

NOTA: Un inquilino que firmó un contrato de arrendamiento antes de una notificación de ejecución hipotecaria puede permanecer en la propiedad embargada hasta el final del contrato a menos que un comprador de buena fe compre la propiedad como su residencia principal. En tal caso, el inquilino debe recibir un aviso de 90 días antes de ser obligado a desocupar.

## **III. DURANTE EL CONTRATO DE ALQUILER**

Tanto los propietarios como los inquilinos tienen derechos y responsabilidades específicos durante el arrendamiento. Es importante conocer estos derechos y responsabilidades. De lo contrario, tanto los propietarios como los inquilinos pueden violar la ley sin saberlo.

### **A. RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO**

#### **1. PAGO DEL ALQUILER**

El alquiler debe pagarse en el momento y lugar designado por el propietario, y en la forma solicitada (efectivo, cheque, giro postal).

A partir del 1 de julio de 2014, los propietarios pueden exigir que los inquilinos paguen las tarifas gubernamentales o de servicio por sub-medición de energía si la tecnología está incluida en el hogar y si el arrendamiento permite estos pagos. No son reembolsables y cuentan como renta.

El incumplimiento del pago del alquiler, el pago continuo pago atrasados de la renta, o la retención voluntaria de la renta (por el motivo que sea) puede constituir una violación del contrato de alquiler. Esto puede hacer que el propietario tome las siguientes medidas de protección permitidas por la ley:

- a) **Notificación de cinco días, pague o desaloje la vivienda:** el propietario puede emitir un aviso que le dé al inquilino cinco días para pagar el alquiler por completo o desocupar las instalaciones.
- b) **Orden de detención ilegal:** la emisión de dicha notificación le permite al propietario el derecho a iniciar un proceso de desalojo contra el inquilino en el tribunal general local del distrito. Sin embargo, no exime al inquilino de su obligación de cumplir con los términos del contrato de alquiler. Los propietarios pueden pedirle a la corte que modifique el monto del alquiler que reclaman a su inquilino, pero no puede presentar acciones adicionales de retención ilícita para actualizar su reclamo.
- c) **Desalojo:** Si el pago total de la renta no se realiza dentro de los cinco días posteriores y el inquilino no abandona el lugar, el propietario debe presentar una acción de retención ilegal para desalojar al inquilino. El desalojo se desestimará si el inquilino paga toda la renta adeudada (más cargos por mora razonables, honorarios de abogados, costos judiciales, si corresponde) al propietario o al tribunal en o antes de la primera fecha del tribunal (conocida como "la fecha de devolución"). Estipulada en la orden de detención ilegal. Sin embargo, un inquilino solo puede realizar este tipo de pago una vez cada 12 meses.

Si el inquilino disputa el monto del alquiler adeudado, debe aparecer en la fecha del día de devolución para obtener una segunda fecha en la corte, una audiencia sobre la disputa. Si el tribunal entra en un juicio por posesión a favor del propietario en la primera o segunda fecha de la audiencia, el inquilino tiene 10 días para apelar ante el Tribunal de Circuito y publicar una fianza aprobada. El monto requerido para una fianza será la renta pendiente reclamada, más los cargos por demora y los costos legales pertinentes. De lo contrario, en el undécimo día, el alguacil local puede presentar un mandato de desalojo para desalojar por la fuerza al inquilino y sus pertenencias. Si el inquilino no se muda voluntariamente dentro de las 72 horas de haber recibido la orden de desalojo, el alguacil puede regresar para desalojar por la fuerza al inquilino y sus pertenencias.

Después de que el tribunal ingresa una orden de posesión, el propietario tiene 180 días para solicitar una orden de desalojo. El propietario puede cancelar su escrito y solicitar otro si aún dentro de los 180 días. El alguacil debe ejecutar la orden de desalojo dentro de los 30 días posteriores a la fecha en que el tribunal emitió la orden. De lo contrario, no es válido y no puede ser utilizado.

**A partir del 1 de julio de 2019, si un inquilino no paga el alquiler adeudado y los aranceles relacionados en su primera fecha de corte, aún puede obtener su desalojo si pagan la cantidad reclamada al propietario o al tribunal no menos de dos días hábiles antes del fecha en que el sheriff está programado para servir la orden de desalojo.**

CONFORME A LA LEY DE VIRGINIA, UN ARRENDADOR NO PUEDE DESALOJAR POR SÍ MISMO Y POR LA FUERZA A UN INQUILINO. EL PROPIETARIO DEBE USAR EL SISTEMA JUDICIAL PARA HACERLO. POR LO TANTO EL ARRENDADOR NO LE PUEDE IMPEDIR AL INQUILINO LA ENTRADA A LA PROPIEDAD, NI TERMINAR LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL INQUILINO POR SU CUENTA.

El tiempo estimado desde la notificación de cinco días, pague o desaloje la vivienda es de aproximadamente 30 días sin audiencia o se requieren entre dos y cuatro semanas adicionales con una audiencia.

**Cargos por alquiler atrasado:** los jueces del Tribunal del Distrito General de Fredericksburg y Stafford han dictaminado que los cargos por mora superiores al 10% del alquiler mensual son excesivos e ilegales según las leyes de usura y protección del consumidor del Estado; pero no todos los jueces locales han aceptado estas reglas.

**Un cheque de alquiler sin fondos:** si el propietario recibe, como pago de alquiler, un cheque o una transferencia electrónica tomada de una cuenta con fondos insuficientes para cubrir el valor del cheque o dicha transferencia, o si se ha suspendido una orden de pago. Si el inquilino lo hace de mala fe, se le puede dar una notificación por escrito al inquilino que requiere el pago dentro de los siguientes cinco días. El pago puede ser en efectivo, cheque de caja, cheque certificado o transferencia electrónica de fondos. Si no se recibe dicho pago, el propietario puede tomar medidas para desalojar al inquilino del mismo modo como cuando el inquilino no paga el alquiler. Un propietario también puede cobrar una tarifa por cheque sin exceder \$ 50.00 dólares.

**Programa piloto de desalojo por desalojo:** los inquilinos sujetos a casos de retención ilícita en las ciudades de **Danville, Hampton, Petersburg y Richmond** pueden ingresar a un plan de pago supervisado por el tribunal para pagar su alquiler. Los inquilinos deben aparecer en la primera llamada de expediente de su caso y solicitar el ingreso al Programa, y también deben declarar que están empleados / pueden realizar pagos, además de explicar por qué no pudieron hacer el alquiler.

Se aplican varias restricciones a los inquilinos que ingresan al Programa. Los inquilinos no pueden:

- En los últimos 12 meses, se ha retrasado el alquiler más de dos veces en 6 meses o tres veces en 12 meses,
- haber participado en un programa de desviación de desalojo en los últimos 12 meses,
- Haber ejercido su derecho de redención en los últimos seis meses, o en cualquier momento antes del 1 de julio de 2020.

Los inquilinos deben pagar el 25 por ciento de la cantidad solicitada por el propietario por adelantado. Durante los próximos tres meses, deberán pagar el 25 por ciento de la cantidad para el quinto día de cada mes.

Los arrendadores deben notificar por escrito al secretario de la corte y al inquilino si el inquilino no realiza un pago conforme al plan. El inquilino tendrá 10 días para presentar una declaración jurada en la que se indique que el alquiler ya se ha pagado. La falta de pago en virtud del programa puede dar lugar a procedimientos acelerados de desalojo y otros juicios legales.

No se prohíbe a los propietarios presentar acciones de retención ilícitas adicionales por infracciones no relacionadas con el alquiler (por ejemplo, molestar a otros inquilinos). Los propietarios y los inquilinos también pueden celebrar acuerdos de pago fuera del Programa.

El Programa piloto de desalojo de desalojo entra en vigencia el 1 de julio de 2020 y expirará el 1 de julio de 2023.

## 2. MANTENER UNA VIVIENDA LIMPIA Y SEGURA

**Un inquilino tiene la obligación de mantener una vivienda limpia y segura.** Los inquilinos deben:

- 1) Conducirse y exigir a sus visitantes que se comporten de una manera que no viole la paz y la tranquilidad de los vecinos;
- 2) No destruir o dañar deliberadamente ninguna parte de la vivienda;
- 3) Cumplir con todas las reglas, regulaciones razonables y legales del contrato de arrendamiento;
- 4) Usar todos los servicios públicos, instalaciones y electrodomésticos de una manera razonable;
- 5) Mantenga todos los accesorios tan limpios como sea posible;
- 6) Elimine regularmente toda la basura y los desperdicios; deséchelos en las instalaciones apropiadas;
- 7) Mantenga su casa o apartamento en una condición limpia y segura;
- 8) Cumplir con todos los códigos que apliquen a la vivienda y al código de bomberos;
- 9) No remover o alterar los detectores de humo o de monóxido de carbono instalados por el arrendatario; para impedir que cumplan con su función (esto incluye remover baterías)
- 10) Mantener la alarma de monóxido de carbono de acuerdo con el conjunto uniforme de normas para el mantenimiento de las alarmas de monóxido de carbono establecidas en el Código Uniforme de Construcción del Estado.
- 11) Mantenga su casa o apartamento libre de insectos y plagas; notifique de inmediato al propietario sobre la presencia de cualquier insecto o plaga;
- 12) Abstenerse de pintar, alterar la pintura o realizar modificaciones en las viviendas que contengan pintura a base de plomo, sin el consentimiento previo por escrito del propietario, tenga en cuenta si el contrato de alquiler requiere dicho consentimiento.
- 13) Abstenerse de quitar cualquier madera de la propiedad sin el permiso del propietario.
- 14) Tenga cuidado para evitar que las mascotas causen lesiones en la propiedad.

El oficial de policía local puede emitir una citación o una multa por la violación del Código Uniforme de Construcción Estatal para el arrendador (inquilino) o sub arrendador (otro inquilino que ocupa la vivienda en lugar del inquilino original durante un período del contrato de arrendamiento) siempre que una copia de la notificación sea entregada al dueño del edificio / propiedad también.

### **¿Qué puede hacer un arrendador si un inquilino viola alguna de las obligaciones mencionadas?**

El arrendador debe notificar al inquilino de forma escrita de la violación realizada. Si el inquilino viola una de estas reglas, el arrendatario no tiene el derecho de reparar, reemplazar o limpiar un objeto dentro de la propiedad. Una vez que el arrendador notifica de forma escrita al inquilino de la violación, el arrendador puede entrar en la propiedad y realizar el trabajo necesario (o contratar a otra persona para haga el trabajo) y cobrarle al inquilino. La cuenta de dicho trabajo debe ser cancelada en el siguiente mes de renta.

## **B. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO**

**El propietario debe hacer todas las reparaciones y hacer todo lo que sea necesario para mantener la vivienda en condiciones aptas y habitables.** El propietario debe:

- 1) Suministrar agua corriente, una cantidad razonable de agua caliente en todo momento, aire acondicionado o calefacción dependiendo la temporada.
- 2) Mantener en óptimas condiciones el funcionamiento todas las instalaciones eléctricas, de calefacción, plomería, saneamiento, ventilación, aire acondicionado y otras instalaciones (incluidas aquellas requeridas por cualquier código estatal o local de vivienda o salud) y los dispositivos suministrados, o que deben suministrarse, por el propietario.
- 3) Mantener limpias todas las áreas comunes compartidas por dos o más unidades de vivienda multifamiliares, con condiciones estructuralmente seguras, así como también proporcionar y mantener urnas de desechos apropiados en áreas comunes.
- 4) Proporcionar y mantener en las áreas comunes urnas apropiados para la recolección, el almacenamiento y la eliminación de cenizas, basura, y otros desechos dentro del rango esperado cuando dos o más unidades de vivienda desechen la basura allí.
- 5) Mantener las instalaciones para evitar la acumulación de humedad y el crecimiento de moho. Donde hay evidencia visible de moho, el propietario debe remediar rápidamente las condiciones del moho y volver a inspeccionar la unidad de vivienda para confirmar que ya no hay evidencia visible de moho.
- 6) Cumplir con los requisitos de los códigos aplicables de construcción, vivienda, salud e incendios. (Los propietarios también deben cumplir con las regulaciones de zonificación locales que limitan el número de ocupantes en una unidad de vivienda).
- 7) Mantener cualquier alarma de monóxido de carbono que haya sido instalada por el propietario en la unidad de vivienda.

Nota: por una previa solicitud por escrito del inquilino, el propietario debe instalar una alarma de monóxido de carbono dentro de los 90 días. El propietario puede cobrar una tarifa para cubrir los costos de instalación. Un propietario puede ser responsable por los daños causados al inquilino por el incumplimiento del propietario a dicha responsabilidades.

El propietario y el inquilino pueden acordar por escrito que el inquilino realice algunos de los cambios mencionados anteriormente tales como reparaciones, tareas de mantenimiento, modificaciones y remodelaciones especificadas, pero solo si la transacción se realiza de buena fe, y no con el propósito de evadir la obligaciones del propietario, y si el acuerdo no disminuye o afecta la obligación del propietario con otros inquilinos.

**Un inquilino que es víctima de violencia doméstica y ha obtenido una orden de protección excluyendo a un co-inquilino u otro ocupante autorizado de las instalaciones; él puede solicitar al propietario que instale una nueva cerradura a expensas del propietario.**

Un inquilino puede solicitarle por escrito a su arrendador un registro de todos los cargos y pagos a lo largo de un periodo de 12 meses de arrendamiento, este informe debe entregarse dentro de un plazo de 10 días después de recibir dicha solicitud.

Un inquilino debe presentar una autorización por escrito del propietario para que el servicio de agua y alcantarillado sea puesto a su nombre por el distrito (a menos que el distrito adopte una resolución que no requiera dicha autorización). La autoridad local de agua y alcantarillado también puede exigir que un inquilino pague un depósito de seguridad equivalente a 3 a 5 meses de cargos por agua y alcantarillado. Este depósito puede no aplicarse cuando el inquilino presente documentación que demuestre que recibe asistencia para el alquiler basada en la necesidad.

**¿Qué puede hacer un inquilino si el propietario viola las obligaciones anteriores?** Un inquilino debe notificar al propietario por escrito de cualquier violación. El hecho de que un propietario no actúe dentro de los 30 días se considera una demora irrazonable. Si un propietario no proporciona un *servicio esencial* (calefacción, agua corriente, agua caliente, electricidad o gas), el inquilino podrá recuperar los daños o encontrar otra vivienda hasta que se le suministre el servicio esencial. El inquilino también puede optar por presentar una queja ante el departamento de construcción local o el inspector de vivienda y solicitar una inspección en el lugar para determinar si existen violaciones al código. Los departamentos locales de construcción deben hacer cumplir el Código Uniforme de Mantenimiento de Edificios a Nivel Estatal si existe una violación a la Sección de Edificios Inseguros. Esto incluye los condados de Caroline, King George, Spotsylvania, Stafford y la Ciudad de Fredericksburg.

Después de 30 días (o antes si es una emergencia), el inquilino puede tomar las siguientes medidas:

### **1. Fideicomiso de alquiler/Cuenta de depósito de garantía (Aserción del inquilino)**

Si un inquilino desea continuar viviendo en la vivienda (con las violaciones corregidas), el próximo pago del alquiler puede ser colocado en una cuenta de fideicomiso/cuenta de depósito de garantía en el Tribunal General de Distrito dentro de los 5 días de la fecha de vencimiento del alquiler. (Un inquilino no puede simplemente dejar de pagar el alquiler y no puede hacer reparaciones y luego deducir el costo de las reparaciones del alquiler por su cuenta.) El tribunal establece una cuenta de fideicomiso o cuenta de depósito de garantía de alquiler para retener los pagos del alquiler del inquilino hasta que la disputa entre el inquilino y el propietario sea terminada. Una vez que se establece una cuenta, se puede llevar a cabo una audiencia en la corte. En la audiencia, el tribunal determina la validez del reclamo del inquilino y decide qué hacer con los fondos.

### **2. Declaración/Aserción y Queja del Inquilino**

Cuando el inquilino dice que hay condiciones adversas como riesgos de incendio, amenazas graves a la vida, salud o seguridad de los ocupantes, o la falta de agua corriente o servicios públicos adecuados, o una infestación de roedores, el inquilino puede pagar el alquiler en un fideicomiso o cuenta de depósito en garantía. El inquilino procede a declarar su versión en el tribunal general del distrito donde se encuentra la propiedad. Declarando todos los hechos pertinentes y solicitando una o más formas de reparación, como la anulación del contrato de alquiler o reclamando el pago para la solucionar del problema.

- Previo a otorgar alivio, el arrendatario debe probar que el arrendador fue notificado de manera escrita sobre las condiciones de la vivienda o fue notificado de las condiciones por noticia de violación o condena de una agencia estatal o municipal apropiada. Si el arrendador todavía rechaza remediar el problema o los problemas. El periodo de tiempo considerado irrazonable para que un arrendador se demore en arreglar el problema o los problemas se deja al juicio de la corte pero más de 30 días generalmente se considera inaceptable. Todos los fondos en la cuenta de garantía serán devueltos al inquilino si las condiciones no han sido remediadas dentro de 6 meses, si el arrendador no ha hecho intentos razonables para remediarlos.
- La corte agendará una audiencia dentro de los primeros 15 días del proceso de servicio al arrendador con la notificación de las condiciones presentes en la vivienda. La corte agendará

una audiencia rápida en los casos de emergencia como falta de calefacción durante de invierno.

- Si el inquilino tiene éxito en la Declaración/Aserción del Inquilino y pide al tribunal la anulación o terminación de contrato de alquiler, la corte puede ordenar la terminación del contrato 30 días después de la audiencia.
- Los inquilinos que tienen éxito en su aseveración también pueden pedirle al juez que ordene al propietario que pague los costos de la corte y los honorarios de los abogados.

### **3. Interdicto/Medida Cautelar**

Para infracciones graves que afectan la salud o la seguridad, el inquilino puede solicitar una orden de emergencia (medida cautelar) en la corte del circuito. Dicha orden requerirá la asistencia de un abogado y puede ordenar al propietario que corrija las infracciones en el Código Uniforme de Construcción Estatal o en un código local de construcción, vivienda, salud o protección contra incendios.

### **4. La Terminación del Contrato de Arrendamiento**

Si un inquilino desea rescindir un contrato de alquiler por una infracción grave y /o una violación continua, debe enviar al arrendador un aviso por escrito que indique que el contrato terminará en 30 días si las infracciones no se corrigen dentro de 21 días, a menos que el contrato de alquiler estipula un período de notificación diferente.

Un inquilino puede usar el depósito en garantía de alquiler, incluso si ha recibido avisos de pago atrasado, y puede servir como defensa a una demanda del propietario que se basa en la falta de pago del alquiler.

**El propietario y el inquilino pueden acordar por escrito la terminación anticipada de un contrato de alquiler.**

**El propietario le proporcionará al inquilino un recibo por escrito, a solicitud del inquilino, siempre que el inquilino pague el alquiler en efectivo o en un giro postal.**

**NOTA: Las leyes de propietarios-inquilinos de Virginia no se aplican a personas que viven en alojamientos transitorios (como moteles) como su residencia principal por menos de 90 días consecutivos.**

### **C. EL DERECHO DE ACCESO DEL ARRENDADOR O PROPIETARIO**

El derecho de acceso de un arrendador o propietario está restringido. El arrendador o propietario debe darle al inquilino un aviso razonable (generalmente al menos 24 horas antes de ingresar a la vivienda) e ingresar a la vivienda a horas razonables. El arrendador o propietario puede ingresar sin el consentimiento del inquilino en caso de emergencia o para realizar tareas de mantenimiento solicitadas por el inquilino. Además, durante la tramitación de una retención ilegal presentada por el propietario contra el inquilino, el propietario puede solicitar al tribunal que ingrese una orden que requiera que el inquilino proporcione al propietario acceso a dicha unidad de vivienda.

**Desautorización por parte del inquilino para permitir el acceso al arrendador o propietario:** un inquilino también debe ser razonable y debe dar su consentimiento a la solicitud del propietario de inspeccionar las instalaciones y hacer las reparaciones necesarias.

**Abuso de acceso por parte del propietario a la vivienda:** un propietario no puede abusar del derecho al acceso a la vivienda como método de acoso al inquilino.

El propietario no tiene otro derecho de acceso excepto por orden judicial o permitido por la ley, o si el inquilino ha abandonado y entregado el local.

**El propietario no tiene otro derecho de acceso excepto por una orden judicial o permitido por la ley, o si el inquilino ha abandonado y entregado la vivienda/instalaciones.**

**D. REUBICACIÓN TEMPORAL DEL INQUILINO PARA HACER REPARACIONES NO URGENTES**

El arrendador a su discreción, puede decidir reubicar a un inquilino por hasta 30 días para realizar reparaciones que no sean de emergencia en una unidad. El propietario debe avisar con al menos 30 días de anticipación antes de la reubicación. La reubicación debe ser a una unidad de vivienda u hotel confrontable, previamente seleccionado por el arrendador y la reubicación debe realizarse sin costo al inquilino.

El inquilino es responsable de pagar la renta existente durante el periodo de reubicación. El inquilino que no coopere con la solicitud de reubicación del arrendador violara el contrato de alquiler. A menos que el inquilino acepte revocar el contrato de alquiler durante el período de aviso de 30 días.

NOTA: Los arrendadores NO son responsables de pagar por la eliminación de moho y la vivienda temporal del inquilino SI el moho es causado por la falta de mantenimiento del inquilino en la vivienda. Además, un inquilino no puede rescindir/revocar el contrato de arrendamiento si el propietario ha remediado el moho de acuerdo con los estándares profesionales.

NOTA: Si un incendio o fatalidad daña o destruye la residencia y agrava considerablemente el goce de un inquilino de la residencia o requiere que el inquilino desaloje la propiedad para realizar las reparaciones requeridas, el inquilino puede terminar el contrato de arrendamiento por desalojo y dar una notificación después de 14 días de haber dejado la vivienda. El arrendador puede terminar el contrato de arrendamiento después de una noticia de 30 días al inquilino. El arrendador debe devolver el depósito de seguridad y cualquier adelanto que el inquilino le ha pagado, a menos que él crea con razón que el inquilino causó el daño o fatalidad.

**E. CAMBIOS EN LOS ACUERDOS DE ALQUILER**

¿Qué cambios están permitidos después de que se haya firmado el contrato de alquiler?

Se Permiten Cambios Menores: como agregar nuevas reglas de estacionamiento.

Cambios Sustanciales: como aumentar el depósito de seguridad o agregar nuevas restricciones al sub-arrendamiento, no estarán permitidos antes de que venza el contrato, a menos que el inquilino acepte por escrito.

Cambios en la Propiedad: si la vivienda se vende, excepto en el caso de una ejecución hipotecaria, el nuevo propietario está obligado a respetar cualquier contrato de alquiler vigente cuando se vendió la vivienda.



## **F. DIVULGACION DEL RECORD/ARCHIVO DEL INQUILINO**

Un propietario o autoridad de gestión puede divulgar a un tercero cierta información limitada sobre un inquilino. Esta información incluye el registro de pago del alquiler del inquilino, una copia del aviso de incumplimiento, o una copia del aviso de terminación donde el inquilino no permaneció en la vivienda partir de una fecha. El propietario también puede divulgar la información del inquilino a un tercero cuando el inquilino ha dado su consentimiento por escrito, cuando la información es un asunto de registro público, cuando un agente del orden público solicita la información como desempeño de sus funciones, cuando el la información se solicita por citación en un caso civil, cuando se solicita la información para obtener información del censo federal, o cuando la información se proporciona en caso de una emergencia, o si se divulga al abogado del propietario o a una agencia de cobro.

Un inquilino puede designar a un tercero para recibir copias de avisos por escritos del propietario relacionados con el alquiler. Si un inquilino designa a un tercero, el propietario debe enviar al tercero una copia de cualquier citación o aviso al mismo tiempo que la citación o aviso se envía por correo o se entrega al inquilino.

## **G. LAS REPRESALIAS ESTA PROHIBIDA**

El propietario **no puede tomar represalias** aumentando el alquiler, disminuyendo los servicios, llevando o amenazando con emprender acciones legales, o causando la cancelación del contrato de alquiler después de saber que el inquilino se:

1. Quejo ante una agencia gubernamental con respecto a la violación de un código de construcción o de vivienda,
2. Presentó una queja o presentó una demanda contra el propietario,
3. Organizo o quiere ser miembro de una organización de inquilinos; o
4. Testifico en un proceso judicial contra el propietario.

## **H. ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS**

Una asociación de propietarios o dueños no puede:

- Prohibir o poner condiciones en el alquiler de una unidad a un inquilino.
- Cobrarle un depósito a inquilino.
- Desalojar o presionar un dueño de una unidad a desalojar un inquilino.
- Condicionar o prohibir el alquiler de un lote por parte del propietario del mismo o hacer una evaluación e imponer cargos extra, excepto por los honorarios del servicio, los gastos comunes o los recargos por mora.

## **IV. FINALIZADO EL CONTRATO DE ALQUILER Y LA MUDANZA DE LA VIVIENDA**

Un inquilino o propietario no puede romper un contrato de alquiler antes de su fecha de vencimiento (excepto para el personal militar y los miembros de la Guardia Nacional, bajo ciertas circunstancias). Todos los contratos de alquiler deben terminarse de acuerdo con sus términos y condiciones y las disposiciones de la ley. **Muchos inquilinos desconocen la necesidad de proporcionar un aviso por escrito con anticipación de su intención de desalojar. De lo contrario, es posible que se retengan el depósito de seguridad.**

## A. TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO, ACUERDOS ORALES

**Cláusulas de renovación automática:** muchos contratos de alquiler se renuevan automáticamente a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito la terminación. Si no se da aviso, el contrato arrendamiento se renueva automáticamente bajo los mismos términos señalados en la cláusula de renovación. Por ejemplo, muchos contratos de arrendamiento de un año se convierten en contratos de mes a mes al final del plazo de 1 año. **Muchos inquilinos desconocen la necesidad de proporcionar un aviso por escrito con anticipación de su intención de desalojar. Por lo general, los inquilinos deben dar un aviso por escrito con al menos un mes de anterioridad expresando su intención de desalojar.**

Si el propietario propone algún cambio en contrato de arrendamiento (como el aumento de la renta), se debe dar una notificación por escrito antes de que el arrendamiento expire. A menos que el inquilino esté de acuerdo con el cambio por escrito, ese aviso por escrito servirá como aviso para desocupar las instalaciones.

Si el inquilino permanece en posesión de la vivienda con el acuerdo del propietario, Y si no se redacta un nuevo contrato de alquiler, los términos del acuerdo original permanecerán vigentes y regirán el nuevo contrato de alquiler mes a mes. Hay una excepción: la cuota de la renta debe ser la cuota original o la nueva cuota que se estableció en el aviso del propietario durante los 30 días antes de que el contrato estaba por vencer.

**Terminación de los acuerdos orales:** se requiere una notificación por escrito para cancelar un contrato de alquiler, incluso cuando no haya un contrato por escrito. Por lo general, esta notificación debe realizarse 30 días antes de la fecha en que se debe pagar la siguiente cuota de alquiler.

**Vivienda subsidiada:** es importante verificar los requisitos con su administrador de vivienda de la Sección 8. Cuando ocupa viviendas subsidiadas, si no se siguen los procedimientos correctos, se puede revocar el subsidio de alquiler.

**Casas móviles:** los propietarios de parques deben ofrecer a los residentes todo el año, el primer año del contrato de arrendamiento se renovarán automáticamente por al menos un año más, a menos que el propietario del parque avise con 60 días de anticipación antes del vencimiento del primer contrato de arrendamiento. Si el propietario del parque y el vendedor de las casas móviles tienen miembros de la familia en común o intereses comerciales, el contrato de alquiler se renovará, salvo por motivos justificados que justificarían el desalojo. Se requiere un aviso de 180 días para cancelar un contrato de alquiler basado en la rehabilitación o un cambio en el uso de un parque de casas móviles.

**NOTA: Un inquilino que es dueño de su casa móvil y que ha sido desalojado de un parque de casas móviles tendrá 90 días después de que se haya emitido una sentencia para vender o retirar su casa del parque. Sin embargo, el inquilino debe pagar toda la renta adeudada hasta el momento del juicio y el alquiler a su vencimiento durante el período de 90 días posterior al juicio.**

## B. DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD

**Inspección de la vivienda:** Se requiere que el propietario realice una inspección de la

unidad de vivienda después de haberla desocupado para determinar el monto del depósito de seguridad que se devolverá al inquilino. A pedido del propietario a un inquilino para desocupar, o dentro de los cinco días posteriores a la recepción del aviso del propietario de la intención del inquilino de desocupar, el propietario deberá proporcionar una notificación por escrito al inquilino del derecho del inquilino a estar presente en la inspección del propietario el propósito de determinar la cantidad de depósito de seguridad que se devolverá. La inspección por parte del propietario debe hacerse dentro de las 72 horas de la terminación del contrato de alquiler. Después de la inspección de mudanza,

**Retenciones del depósito:** durante el alquiler, el inquilino debe recibir una notificación por escrito de cualquier deducción que se realizará del depósito de seguridad. Las deducciones deben detallarse y enviarse al inquilino dentro de los 30 días de la deducción, a menos que las deducciones se realicen en menos de 30 días antes de la terminación del contrato de alquiler.

**El propietario o arrendador pueden retener el dinero del depósito de seguridad para el cobro del alquiler impago (incluidos los recargos por mora), los daños causados por el inquilino más allá del desgaste razonable, las tarifas de servicios públicos y los daños por incumplimiento del contrato de alquiler.** Una vivienda debe dejarse limpia y libre de todos los artículos que pertenecen al inquilino. Los costos de limpieza que sean necesarios podrán deducirse del depósito de seguridad.

**“El Desgaste”:** lo que constituye “desgaste” es una causa común de desacuerdo entre propietarios e inquilinos. En general, el desgaste se define como el deterioro inevitable de la vivienda y sus accesorios, que resulta del uso normal. Por ejemplo, el deterioro de las alfombras que resulta del tráfico normal a través de una vivienda es desgaste, pero las quemaduras de cigarrillo en la alfombra son evitables y eso se constituye un daño.

**Devolución del depósito:** un propietario tiene hasta 45 días después de que se desocupa una vivienda para devolver el depósito de seguridad y gana intereses. Una lista detallada de retenciones debe acompañar el monto devuelto. El dueño de la propiedad alquilada al final del contrato de arrendamiento debe cumplir con esta obligación. Si el depósito no se devuelve dentro de los 45 días, o si se realizan retenciones irrazonables, el inquilino puede buscar alivio a través de una demanda (orden de deuda) presentada en el Tribunal General de Distrito.

El propietario puede cobrar una tarifa por devolver el depósito de seguridad antes de la fecha límite de 45 días si el contrato de alquiler estipula el un cobro adicional y el arrendatario da aviso por escrito solicitando la aceleración de este proceso.

Si hay más de un inquilino en el contrato de alquiler, la devolución del depósito de garantía se hará mediante un cheque a nombre de todos los inquilinos, a menos que todos los inquilinos acuerden lo contrario por escrito. El cheque se enviará a la dirección de reenvío provista por uno de los inquilinos. Si no se proporciona una dirección de reenvío dentro del año de finalización del alquiler por parte de alguno de los inquilinos, el propietario debe remitir dicha suma al Tesorero del Estado como propiedad no reclamada en un formulario prescrito por el último administrador que incluye el nombre, número de seguro social (si es conocido) y la última dirección conocida de cada inquilino en el contrato de alquiler.

## C. EL PROCESO DE DESALOJO

**La ley le da al propietario el derecho de recuperar una vivienda después de una violación grave del contrato de alquiler por parte del inquilino. El proceso de desalojo puede variar ligeramente en diferentes localidades; Sin embargo, hay tres pasos básicos:**

1) Se produce una violación de los términos y condiciones del contrato de alquiler, como falta de pago del alquiler, molestias a otros inquilinos, destrucción física de la vivienda, etc.

2) Un aviso por escrito se envía por correo al inquilino, o se entrega a mano por el propietario o su agente, especificando el (los) acto (s) y la (s) omisión (s) que constituyen la violación, y declarando que el contrato de alquiler terminará según lo dispuesto en el aviso.

- a. **Violaciones corregibles:** Si la violación se puede corregir mediante reparaciones, pago de daños u otras acciones y el inquilino corrige adecuadamente las infracciones antes de la fecha especificada en el aviso, el contrato de alquiler no terminará. El período de corrección es generalmente de 21 días. El contrato de alquiler por lo general finaliza dentro de los 30 días de la fecha de notificación si las infracciones no se corrigen dentro de los 21 días.
- b. **Violaciones no corregibles:** si la violación no se puede corregir o ha ocurrido antes, el propietario puede cancelar el contrato de alquiler con un aviso directo de 30 días. Los avisos de desalojo pueden reducirse de 30 a 15 días para los inquilinos que hayan cometido un acto delictivo o deliberado que no sea reparable y que represente una amenaza para la salud o seguridad de otros inquilinos (por ejemplo, actividad de drogas ilegales).
- c. **Delincuente alquiler:** si el aviso es por la falta de los pagos del alquiler, y el inquilino no paga lo que debe dentro de los cinco días después de recibir el aviso, entonces el propietario puede cancelar el contrato de alquiler y buscar la posesión de la unidad de vivienda.

**Incluso si el propietario no entabla una demanda por alquiler no cancelado a tiempo, aún puede recuperar el alquiler adeudado, los cargos por mora y las tarifas previstas en el contrato de alquiler, y los honorarios razonables de abogados y los costos judiciales.**

3) El propietario busca obtener la posesión de la vivienda mediante la presentación de una solicitud al secretario del Tribunal General de Distrito para emitir una "citación por retención ilícita" sobre el inquilino que le dirá cuándo comparecer ante el tribunal. El propietario debe presentar una copia de la notificación que dio a sus inquilinos y hacer que entre en evidencia. Si el tribunal determina en la fecha del primer citatorio o en la fecha del juicio que el inquilino no tiene derecho legal a la vivienda, se ordena al inquilino que desaloje la unidad antes de una fecha específica (generalmente dentro de los 10 días siguientes días del juicio) o el alguacil lo despachara por la fuerza. El inquilino tiene 10 días para apelar ante el Tribunal de Circuito y publicar una fianza aprobada. El monto requerido para una fianza será la renta pendiente reclamada, más los cargos por demora y los costos legales pertinentes. De lo contrario, en el undécimo (11º) día, el alguacil local puede presentar una orden de desalojo para desalojar por la fuerza al inquilino y sus pertenencias. Si el inquilino no se muda

voluntariamente dentro de las 72 horas del servicio de la orden, el alguacil puede regresar para desalojar por la fuerza al inquilino y sus pertenencias.

Después de que el tribunal ingresa una orden de posesión, el propietario tiene 180 días para solicitar una orden de desalojo. El propietario puede cancelar su escrito y solicitar otro si aún dentro de los 180 días. El alguacil debe ejecutar la orden de desalojo dentro de los 30 días posteriores a la fecha en que el tribunal emitió la orden. De lo contrario, no es válido y no puede ser utilizado.

El propietario puede optar por continuar sus **reclamos monetarios** por hasta 120 días a fin de establecer el alquiler final, los daños y perjuicios adeudados.

El tribunal puede ordenar, por pedido del propietario, que el inquilino pague el alquiler adeudado (y el alquiler futuro a su vencimiento) en custodia para continuar el caso o resolver el asunto para el juicio. Sin embargo, el tribunal no ordenará los pagos de alquiler si el inquilino afirma una defensa de buena fe.

NOTA: Un propietario no puede recuperar la propiedad de alquiler disminuyendo los servicios / servicios o restringiendo el acceso a la unidad A MENOS QUE el rechazo cumpla tanto con una acción de retención ilegal de un tribunal Y la ejecución de un mandamiento de desalojo. Cualquier acuerdo de alquiler que indique lo contrario no es exigible por ley, incluso si el propietario solo posee una sola propiedad de alquiler.

**ALQUILAR UNA HABITACION DE MOTEL:** el propietario del establecimiento puede desalojar a una persona que ocupa un hotel, motel, instalación de estadía prolongada, residencia vacacional, pensión o alojamiento similar a su residencia principal por menos de 90 días consecutivos sin seguir el procedimiento detallado arriba. El propietario del alojamiento transitorio debe proporcionar un aviso por escrito de cinco días de la falta de pago a una persona que vive allí. Cuando el aviso de cinco días ha expirado y el inquilino no ha pagado en su totalidad, el propietario puede desalojar al inquilino cambiando las cerraduras, cerrando los servicios públicos o quitando sus pertenencias (lo que se conoce como desalojo de "autoayuda").

Sin embargo, si la persona que ocupa el hotel u otro alojamiento reside allí como su residencia principal por más de 90 días consecutivos o está sujeto a un contrato escrito por más de 90 días, ese alojamiento será tratado como una unidad de vivienda sujeta al propietario legislación vigente, incluida la prohibición contra el desalojo de autoayuda. Después de 90 días consecutivos de residencia, el propietario del lugar de alojamiento debe seguir los procedimientos de desalojo detallados en la sección Desalojo de esta guía

**Responsabilidades del Inquilino:** mudarse dentro de los 5 días de recibir un aviso de renta morosa no libera automáticamente al inquilino de sus obligaciones. Se puede presentar una sentencia contra el inquilino, que requiere el pago del alquiler hasta que el contrato de alquiler expire o hasta que entre un nuevo inquilino, lo que ocurra primero. En algunos casos, los salarios del inquilino pueden embargarse para garantizar el pago. En algunos casos, un

inquilino también puede ser responsable de los honorarios del abogado del propietario.

**Limitaciones a las acciones del propietario:** la ley prohíbe que el propietario elimine o excluya al inquilino de las instalaciones o niegue servicios esenciales como servicios públicos, hasta que el tribunal ordene un desalojo y el alguacil lo haga cumplir.

**Cualquier disposición en cualquier acuerdo de arrendamiento que permita al propietario tomar posesión mediante la terminación de los servicios públicos necesarios o el cierre patronal no es exigible. Un inquilino puede entablar una acción en el Tribunal de Distrito General contra un propietario que usa tácticas ilegales para desalojar al inquilino**

**Exoneración de los derechos del propietario:** a menos que el propietario acepte el alquiler con reserva y notifique por escrito al inquilino dentro de 5 días hábiles, el propietario que acepta el pago total o parcial del alquiler con conocimiento del incumplimiento material del contrato renuncia o renuncia al derecho a rescindir el contrato de alquiler. Si el propietario le ha dado al inquilino una notificación por escrito de que los pagos de alquiler se aceptan con reserva, el propietario puede aceptar el pago total y aun así tener derecho a recibir una orden de posesión que cancele el contrato de alquiler. Una excepción importante a la regla surge si la violación del inquilino involucra o constituye un acto criminal o deliberado que no es remediable y representa una amenaza para la salud o la seguridad. En ese caso, el propietario puede cancelar inmediatamente el contrato y buscar la posesión de la vivienda.

**NOTA: Si un propietario hace un nuevo acuerdo por escrito con el inquilino antes del desalojo, la orden de posesión obtenida antes del nuevo contrato de alquiler no será aplicable.**

**Liquidación del arrendamiento:** la ley le otorga al arrendador el derecho de cancelar un contrato de arrendamiento y embargar una vivienda después de una violación grave del contrato de alquiler por parte del inquilino. Sin embargo, en el caso de la falta de pago del alquiler, si el inquilino paga la renta y los cargos de atraso, junto con los honorarios razonables de abogados y cargos por mora, los costos judiciales, todos los procedimientos de desalojo o ilegal la detención cesará incluso si el propietario dice que el alquiler fue aceptado "con reserva". El tribunal decide cualquier disputa entre las partes con respecto a la cantidad adeudada. **Este "derecho de exoneración" del arrendamiento puede ser ejercido por el inquilino SÓLO UNA VEZ durante cualquier período de 12 meses**

El inquilino puede (1) pagar antes de la fecha de devolución o (2) presentar ante el tribunal una oferta de canje por el pago antes de la fecha de devolución. "Liquidación del arrendamiento" es un compromiso por escrito en el que se hacen los acuerdos redactado por un agente del gobierno local o una entidad sin fines de lucro y se hace dentro de los 10 días posteriores a la fecha de devolución. Si el inquilino presenta una oferta de liquidación, el tribunal debe continuar la detención ilegal durante 10 días. Si el propietario no recibe el pago completo dentro de los 10 días, el tribunal, sin más evidencia, emitirá un fallo por todos los montos adeudados y por la posesión inmediata del local.

**Protección especial para víctimas de violencia doméstica:** un acto de violencia que ocurre en una unidad de vivienda puede calificar como incumplimiento material del contrato de alquiler que podría justificar el desalojo. Sin embargo, un inquilino que es víctima de abuso familiar puede estar protegido contra el desalojo (1) si notifica al propietario del abuso y el

propietario luego lo excluye de la unidad de vivienda, o (2) si obtiene una orden de protección contra el perpetrador.

Una persona que no es un inquilino o un ocupante autorizado en la unidad de vivienda y que ha obtenido una orden del tribunal que le otorga la posesión de la vivienda con exclusión de uno o más co-inquilinos puede proporcionar una copia de dicha orden al propietario y presentar una solicitud de alquiler para convertirse en inquilino autorizado dentro de los 10 primeros días de dicha orden. Si dicha persona cumple con los criterios de alquiler del propietario, puede convertirse en inquilino. Si dicha persona no cumple con los criterios, tiene 30 días para desocupar después de que el propietario notifique por escrito su rechazo

**Para calificar para la protección, un inquilino que es víctima de violencia doméstica debe:**

- 1) Dentro de los 21 días posteriores a la presunta ofensa, proporcione documentación escrita al propietario que corrobore su estado como víctima de abuso familiar y demuestre que el autor ha sido excluido de la unidad de vivienda;
- 2) Notificar al propietario dentro de las 24 horas si el perpetrador, en violación de un aviso de alejamiento, regresa a la unidad de vivienda o local. Si el inquilino puede demostrar que no sabía que el perpetrador violó el aviso del alejamiento, o que no le fue posible notificar al propietario dentro de las 24 horas, entonces el inquilino debe notificar al propietario dentro de los 7 días de la devolución del perpetrador.

Si no se cumplen estas condiciones, un inquilino que es víctima de violencia doméstica puede seguir siendo responsable de los actos de otros coarrendatarios, ocupantes o invitados, incluido el perpetrador, y puede estar sujeto a la cancelación del contrato de alquiler en conformidad con el arrendamiento.

**Las víctimas de abuso familiar, abuso sexual y agresión sexual criminal también están especialmente protegidas.** A estas víctimas se les permite la terminación anticipada de sus contratos de alquiler siempre que sigan estos pasos:

La víctima debe:

- 1) Obtener una orden de protección Y
- 2) Dar aviso por escrito de la terminación al propietario dentro del período de la orden de protección o el período de una extensión de la orden de protección.
  - a. El aviso de terminación debe incluir una fecha para la terminación del contrato.
  - b. La fecha de finalización debe ser de al menos 30 días después de la fecha de vencimiento del próximo pago del alquiler.
  - c. La orden de protección o la orden de condena Y el aviso de terminación por escrito se deben proporcionar al propietario al mismo tiempo.

O:

- 1) Obtener una orden judicial que condene a un perpetrador de cualquier delito de agresión sexual, abuso sexual o abuso familiar contra la víctima Y
- 2) Dar aviso por escrito de la terminación al propietario (siguiendo 2a-2c arriba)

El alquiler se mantendrá dentro de los plazos acordados en el contrato de alquiler hasta la fecha de vigencia de la terminación.

El propietario no puede cobrar a la víctima ningún honorario o daños por terminar el contrato de arrendamiento temprano en estas situaciones.

Todos los co-inquilinos en el contrato de arrendamiento de la víctima siguen siendo responsables de la renta hasta el final del contrato de alquiler original (no terminado). Pero, si el único inquilino restante es el perpetrador, el propietario puede cancelar el contrato de alquiler y cobrar los daños monetarios por la cancelación anticipada del perpetrador.

## **D. ELIMINACIÓN DE LA PROPIEDAD ABANDONADA**

La propiedad personal que queda en la unidad de vivienda (o área de almacenamiento) después de que termina el arrendamiento y el propietario recupera la posesión se puede considerar abandonado en ese momento. El propietario puede disponer de la propiedad después de 24 horas si el propietario le ha dado al inquilino la notificación previa por escrito. Un aviso de terminación, tenga en cuenta que no es la única forma en la cual un propietario le puede dar aviso de dicha decisión.

Si un inquilino que es el único inquilino según un contrato de alquiler escrito que aún reside en una unidad de vivienda fallece y no hay persona autorizada para manejar asuntos de sucesión para el inquilino fallecido, el propietario puede disponer de los bienes personales que quedan en el establecimiento o en la vivienda, siempre que haya dado un aviso por escrito de al menos 10 días a la persona identificada en la solicitud de alquiler como la persona a contacto en caso de emergencia del inquilino.

El contrato se considera terminado en la fecha de fallecimiento del inquilino. El propietario no tiene que solicitar una orden de posesión de la propiedad a la corte. La propiedad del inquilino sigue siendo responsable del daño causado por el inquilino, pero el propietario debe continuar mitigando estos daños.

## **V. TERMINACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS**

Cuando los servicios públicos no están incluidos en el alquiler y forman parte de una relación contractual entre el inquilino y la empresa de servicios públicos, la Comisión de Corporaciones del Estado de Virginia (SCC) ha publicado reglas para limitar la terminación del servicio en determinadas circunstancias:

1. **Terminaciones en climas fríos:** cada utilidad debe tener en archivo con el SCC un documento de política conocido como tarifa. La tarifa debe abordar la política de la empresa con respecto a las terminaciones en clima frío. Estas políticas varían de utilidad a utilidad. Cualquier persona que se enfrente a la terminación del servicio en la temporada de clima frío debe consultar con la empresa de servicios públicos o el SCC sobre las limitaciones de dicha utilidad en la terminación del servicio.
2. **Condiciones médicas graves:** ahora existen normas que exigen que ciertos servicios públicos brinden hasta 60 días de demora en la finalización del servicio por falta de pago para personas con condiciones médicas graves documentadas. Las ÚNICAS utilidades incluidas son servicios eléctricos propiedad de inversionistas, cooperativas eléctricas y servicios públicos, como el servicio de agua.



- a. Una afección médica grave (SMC, por sus siglas en inglés) es una afección física o psiquiátrica que requiere intervención médica para prevenir una mayor discapacidad, pérdida de la función o la muerte.
- b. Un SMC típicamente se caracteriza por la necesidad de una supervisión médica continua o la consulta de un médico.
- c. Para documentar un SMC, el médico tratante debe completar el formulario de SMC y presentarlo en el SCC (generalmente anualmente).

# **PROGRAMAS DE ASISTENCIA AL ALQUILER**

## **I. VIVIENDA SUBSIDIADA**

Según sus ingresos, las personas y las familias pueden calificar para viviendas subsidiadas a través de la Sección 8 y otros programas de asistencia para el alquiler, como la Sección 202 (ancianos y discapacitados) y la Sección 515 (rural). El alquiler de esta vivienda generalmente se basa en el 30% del ingreso bruto ajustado de la familia. La asistencia de alquiler está ligada a unidades en un complejo de viviendas multifamiliares (asistencia basada en proyectos) o vinculada a comprobantes que las personas usan para comprar su propia vivienda individual en el mercado de vivienda local.

La vivienda subsidiada es muy limitada en esta área; por lo tanto, las listas de espera son bastante largas. Sin embargo, la ley federal exige que se dé prioridad a los solicitantes que: (1) trabajen o vivan localmente; o (2) que tiene una discapacidad o comparte un hogar con un cónyuge u otro adulto que tiene una discapacidad; o (3) que no tienen hogar en el momento de la admisión.

Actualmente, no hay desarrollos de viviendas Sección 8 basados en proyectos multifamiliares en los condados de Caroline o King George. Las personas, sin embargo, pueden usar un comprobante de la Sección 8 de "opción de vivienda" en estos dos condados, así como en Fredericksburg, Spotsylvania y Stafford, si encuentran un propietario que esté dispuesto a aceptar el comprobante. Los condados de Spotsylvania y Caroline también tienen viviendas de bajo alquiler (Sección 515) bajo USDA / Desarrollo Rural (anteriormente Administración de casas de agricultores).

El tiempo de espera para que los solicitantes calificados obtengan viviendas y vales multifamiliares basados en proyectos puede variar considerablemente en función de factores tales como: (1) si se aceptan solicitudes; (2) la frecuencia con la que las vacantes están disponibles; (3) si se otorgan vales adicionales a las agencias locales que administran el programa de la Sección 8; y (4) si los solicitantes cumplen con los requisitos para las preferencias.

## **I. PROGRAMAS DE CRÉDITO TRIBUTARIO**

La ley de Virginia permite la renta de unidades a inquilinos de bajos ingresos que residen en un refugio para personas sin hogar durante los 12 meses anteriores al término del alquiler, así como a inquilinos mayores y discapacitados, para calificar para créditos fiscales del 50% en la reducción en el alquiler que están permitidas a dichos inquilinos. Los créditos fiscales generalmente no reducirán los alquileres tanto como la Sección 8 y otros programas de subsidio de alquiler.

# **ASISTENCIA PARA LA VIVIENDA**

## **CULPEPER HOUSING & SHELTER SERVICES**

602 S. Main Street, Suite # 3

Culpeper, VA 22701

Persona de contacto: Cheryl Carter

Teléfono: 540-825-7434

Fax: 540-825-4399

Acepta familias - no hombres solos. Refugio de emergencia con 15 camas que sirve a las personas sin hogar por hasta 30 días, con prioridad para las familias con niños. Ofrece un programa de prevención para aquellos que se enfrentan al desalojo y al manejo de casos enfocados en la vivienda.

## **FAQUIER FAMILY SHELTER**

95 Keith St.

Warrenton, VA 20186

Teléfono: 540-351-0130

<http://www.fauquierfamilyshelter.org>

Acepta familias y solteros. Por un periodo de dos semanas para encontrar trabajo y debe pagar \$ 35 / semana después de eso. Uno puede permanecer hasta 90 días.

## **S.A.F.E.**

[www.safejourneys.org](http://www.safejourneys.org)

Línea directa de 24 horas: 800-825-8876

Teléfono: 540-825-8891

501 East Piedmont Street

Culpeper, VA 22701

Servicios a familias abusadas. Acepta cualquier víctima de violencia doméstica y agresión sexual sin importar el género.

## **SHELTER FOR HELP IN EMERGENCY**

Community Outreach Center

1415 Sachem Place, Suite 1 Charlottesville, VA 22901

Teléfono: (434) 963-4676

Línea Inmediata: 434-293-8509

Correo electrónico: [info@shelterforhelpinemergency.org](mailto:info@shelterforhelpinemergency.org)

[www.shelterforhelpinemergency.org](http://www.shelterforhelpinemergency.org)

Refugio para víctimas de violencia doméstica. Acepta mujeres y niños solamente. Estancia máxima de 6 semanas.

# **VIVIENDA TRANSICIONAL**

## **FAUQUIER FAMILY SHELTER SERVICES, INC.**

4383 Hunsberger Drive  
Warrenton, VA 20187  
Vint Hill Transitional Housing Program  
Teléfono: 540-347-7374  
Correo electrónico:  
[ffss@fauquierfamilyshelter.org](mailto:ffss@fauquierfamilyshelter.org)

Programa de un año en el que los participantes viven en casas contiguas. Los participantes reciben mentores y asistencia para desarrollar y trabajar en pos de objetivos de vivienda a corto y largo plazo.

Criterios:

- 1) Debe estar casado o soltero / tener hijos menores de 18 años; debe ser una familia original (sin novios o novias); familias de 6 personas o menos.
- 2) Debe trabajar 35/40 h / semana; debe mantener el empleo; proporcionar un mes de recibos de sueldo.
- 3) Debe tener licencia de conducir.
- 4) Debe tener un automóvil registrado y asegurado (sin transporte público).
- 5) Debe estar sin hogar y haber intentado obtener vivienda pero fue rechazado.
- 6) Puede aceptar familias con desalojos verificados; debe ser verificado como sin hogar.

## **HOPE HOUSE**

Monticello Area Community Action Agency (MACAA),  
1025 Park St.  
Charlottesville, VA 22901  
Teléfono: 434-295-3171 Ext: 3021  
Fax: 434-296-0093  
Email: [info@macaa.org](mailto:info@macaa.org)  
[n\\_kidd@macaa.org](mailto:n_kidd@macaa.org)  
<http://www.macaa.org/programs/hopehouse.htm>

Proporciona alojamiento y administración intensiva de casos para familias que no tienen hogar o que están en peligro inminente de quedarse sin hogar o dividirse y alojarse en lugares separados.

## **PAUL STEFAN HOME FOR EXPECTANT MOTHERS**

P.O. Box 754  
Locust Grove, VA 22508  
Email: [admin@paulstefanhome.org](mailto:admin@paulstefanhome.org)  
Teléfono: (540) 854-2300  
<http://www.paulstefanhome.org>

**OBJETIVO DEL SERVICIO:** Cuidar a las mujeres jóvenes y sus bebés prenatales. Proporciona hogares seguros donde recibirán el apoyo espiritual, físico y emocional necesario para su crecimiento y desarrollo.

**ELEGIBILIDAD:** Individuos que tienen al menos diecisiete años de edad. Disponible regionalmente.

**COMPONENTES DEL PROGRAMA:** Ayuda a las mujeres jóvenes a coordinar la atención prenatal, la educación formal y las viviendas futuras. Instrucción en el sitio para ayudar a desarrollar habilidades de crianza, habilidades domésticas y habilidades para la vida. Asistencia espiritual y consejería.

## **SALVATION ARMY SHELTER**

207 Ridge St  
Charlottesville, VA  
Teléfono: 434-295-4058  
Acepta a solteros y familias. Estancia temporal solamente (comienza con 1 mes y se extiende según sea necesario); Debe tener 18 años de edad (o con un adulto); capaz de cuidarse a sí mismo; debe estar sobrio, dispuesto a seguir las reglas; se espera que busque y encuentre trabajo; se requiere identificación con foto (Ayudará a obtener si es necesario).

## **VICTORY TRANSITIONAL HOUSING**

10499 Jericho Road  
Bealeton, VA 22712  
Teléfono: (540) 439-9300  
<http://www.communitytouchinc.org>  
Acepta familias y solteros. Debe participar en el asesoramiento presupuestario / financiero, debe tener un trabajo y transporte; un año de estadía máxima.

## **VIVIENDA SUBSIDIADA Y SECCION 8**

*Las personas y las familias pueden calificar para viviendas subsidiadas según los ingresos. El alquiler generalmente se basa en el 30% de su ingreso ajustado.*

### **ACADEMY HILL**

49 Academy Hill Rd.  
Warrenton, VA 20186  
Teléfono: 540-347-3361  
Acepta Sección 8. Llamada para obtener más información. Unidades de 1 y 2 BR. Libre de humo. Agua, alcantarillado, basura incluida. Sin mascotas. Utilidades permitidas. Aplicación por adulto.

### **ANN WINGFIELD COMONS**

201 N. East St.  
Culpeper, VA 22701  
Teléfono: 540-825-1234  
<http://low-income-housing.credio.com/L/28919/Ann-Wingfield-Commons>  
Unidades de 1, 2 y 3 BR. Llame para obtener más información. Requisito Min. Y Max de ingresos. Ascensor. Sin mascotas. Los residentes pagan electricidad, agua, alcantarillado. Dep. De seguridad es el alquiler de un mes. Cuota de Aplicación.

### **THE ASPENS**

6337 Village Center Dr.  
Bealeton, VA 22712  
Teléfono: 540-907-4208  
<https://www.apartmentguide.com/apartment/s/Virginia/Bealeton/The-Aspens/23065/>  
Acepte Sección 8 y es comunidad de crédito fiscal. Unidades de 1, 2 y 3 BR. Llame para obtener más información. Acepta mascotas de menos de 45 lb con restricciones de raza. La tarifa por solicitud es de \$ 50.

### **BELLE COURTS**

704 Belle Court  
Culpeper, VA 22701  
Teléfono: 540-825-6025  
E-mail: [bellecourts@res1.net](mailto:bellecourts@res1.net)  
<http://www.equitymgmt.com>  
Sección 8, basada en el ingreso, y son comunidad de crédito fiscal. Requisitos

mínimos / máximos de ingresos. Unidades de 1, 2, y 3 BR. Agua, alcantarillado, basura incluida. Servicio de lavandería en el edificio. Dep. De seguridad basado en el ingreso. Animales de Servicio solamente. Lista de espera.

### **CULPEPER COMMONS**

1301 Spring Meadow Ln.  
Culpeper, VA 22701  
Teléfono: 540-829-8595  
<http://www.herculesliving.com/apartments/va/culpeper/culpeper-commons/floor-plans#/bedrooms>  
Unidades de 2 y 3 BR. Agua, alcantarillado y basura incluidos. Depósito de seguridad y fianza no reembolsable. Requisito Mínimo y Max. De ingresos, en función de la ocupación. Se permiten hasta 2 mascotas con tarifa y alquiler mensual por mascota. Tasa de mantenimiento y tarifa de aplicación por adulto.

### **EAST GATE APARTMENTS**

19302 Ashlawn Ct. # 25  
Gordonsville, VA 22942  
Teléfono: 540-832-5837  
Unidades de 1, 2 y 3 BR. Llame para obtener más información. Servicio de lavandería. Los residentes pagan todos los servicios públicos. Requisitos mínimos / máximos de ingresos. Dep. De seguridad es 1 mes de alquiler. Mascota negociable.

### **FRIENSHIP HEIGHTS**

500 Concord Place # 103  
Culpeper, VA 22701  
Teléfono: 540-825-5050  
<http://www.friendshipheightsapartments.com/precio--requisitos.html>  
Apartamentos de 1 y 3 dormitorios, casas contiguas de 2 dormitorios. 1 BR: \$ 750 +; 2 BR: \$ 1050 +; 3 BR: \$ 1100 +. Requisito Min. de ingresos: \$ 28000 por 1 BR;

\$34000 para Unidades de 2 y 3 BR.  
Utilidades no incluidas. Todas las unidades tienen lavadoras y secadoras. Mascotas, tarifa no reembolsable de \$ 200 y \$ 35/ alquiler mensual por mascota (50 lbs con restricciones de raza). Tarifa de aplicación \$25 /adulto.

### **HERITAGE HILL APARTMENTS**

235 Spicers Mill Road

Orange, VA 22960

Teléfono: 540-672-2472

A partir de los 62 años, discapacitado. Debe ser completamente capaz de vivir solo.

Con auxiliado. 60 unidades de 1 BR (54 regular, 6 para discapacitados). Lista de espera, alquiler basado en los ingresos e incluye agua, alcantarillado y basura. Dep.

De seguridad. Algunas mascotas se permiten con el permiso del gerente.

### **HIGHLAND COMMONS**

12 Walker Drive # 104

Warrenton, VA 20186

Teléfono: 540-341-7400

<http://www.herculesliving.com/apartments/va/warrenton/highland-commons/floor-plans#/bedrooms>

Comunidad de crédito fiscal. Unidades de 2 y 3 BR. Llame para obtener más información. 1 año de alquiler mínimo.

Agua, alcantarillado, basura incluida. Se admiten mascotas, restricciones de raza y tarifa no reembolsable y alquiler mensual adicional. Min. Se requiere ingreso 2-2.5x de renta. Max. Ingresos basados en la ocupación. Depósito de seguridad y tarifa de aplicación / adulto.

### **HUNT COUNTRY MANOR**

361 Roebling St.

Warrenton, VA 20186

Teléfono: 540-349-4297

Unidades de 2 BR + 1 BA. Llame para obtener más información. Todos los servicios incluidos excepto eléctrico, cable, teléfono e internet.

### **MEADOWBROOK HEIGHTS**

501 Meadowbrook Dr. #A

Culpeper, VA 22701

Teléfono: 540-825-8223

Unidades de 1, 2 y 3 BR. Llame, precios variables. Utilidades no incluidas. Lista de espera

### **MOUNTAIN RUN**

608 AA Claire Paige Way

Culpeper, VA 22701

Teléfono: 540-825-8850

Unidades de 1 y 2 BR. Llame para conocer los precios. Asistencia de alquiler disponible. Todos los servicios incluidos excepto eléctrico. Depósito de seguridad 1 mes de alquiler. Tasa de solicitud por adulto. Solo se permiten animales de servicio. Requisitos mínimos / máximos de ingresos.

### **OAKBROOK TERRACE**

109 Oakbrook Drive

Orange, VA 22960

Teléfono: 540-672-6791

Comunidad de crédito fiscal. Unidades de 2 y 3 BR. Depósito de garantía 0-1 un mes de alquiler. El residente paga todos los servicios públicos, excepto la basura. Tarifa de solicitud de \$ 25/adulto. Min. Ingreso requerido es 2x alquiler. Requerimiento de ingreso máximo basado en la ocupación Sin mascotas. Lista de espera.

### **POPLAR RIDGE APARTMENTS**

16 Courthouse Mountain Road

Madison, VA 22727

Teléfono: 540-948-5135

Afiliado con USDA / Desarrollo rural.

Unidades de 1 y 2 BR. Llame para precios Agua, alcantarillado y basura incluidos. Los residentes pagan electricidad. Sin mascotas.

Dep. De seguridad es 1 mes de alquiler.

Requisitos máximos de ingresos. \$11 aplicación por adulto.

### **SEDWICK PROPERTIES**

221 Byrd St.

Orange, VA 22960

Teléfono: 540-672-1960

<http://sedwickproperty.com/TwymanApartments>

Unidades de 2 y 3 BR. Depósito de seguridad es de 1 mes de alquiler. Sin mascotas. El residente paga todos los servicios. Min.de ingreso es 3 veces el alquiler. Sin ingresos máximos.

**SPICERS MILL APARTMENTS**

129 Park St.

Orange, VA 22960

Teléfono: 540-672-3250

Acepta sección 8, desarrollo rural y comunidad de crédito fiscal. Unidades de 1 y 2 BR. Llame para obtener más información. Incluye agua, alcantarillado y basura. Animales de servicio solamente.

Deposito es 1 mes de alquiler. Requisito Min. y Max de ingresos. De aplicación \$ 22 / adulto. Lista de espera

**VILLAGE OF CULPEPER  
APARTMENTS**

722 Willis Lane

Culpeper, VA 22701

Teléfono: 540-825-9401

Unidades de 1, 2 y 3 BR. Llame para los precios Los requisitos mínimos de ingresos varían. Depósito de seguridad 1 mes de alquiler. El residente paga todos los servicios menos basura. Mascotas de Servicio solamente. Lista de espera tarifa aplicación \$ 25 / adulto.

# **VIVIENDA ASISTIDA PARA DULTOS MAYORES**

## **AMERISIST ASSISTED LIVING (CULPEPER, NARANJA, WARRENTON)**

Web: [www.amerisist.com](http://www.amerisist.com)

**OBJETIVO DE SERVICIO:** instalación de vivienda asistida que brinda servicios para personas mayores independientes. Las tarifas de la vida asistida varían.

### **Culpeper:**

Sam Shield, ALFA, BS, Gerente residente

Correo electrónico:

[culpeper@amerisist.com](mailto:culpeper@amerisist.com)

215 Southridge Parkway

Culpeper, VA 22701

Teléfono: 540-825-4500

Fax: 540-825-4290

Número de móvil: 540-270-7662

### **Orange:**

Debbie McKinney, gerente residente

Correo electrónico:

[orange@amerisist.com](mailto:orange@amerisist.com)

680 University Lane

Orange, VA 22960

Teléfono: 540-661-3333

Fax: 540-661-3341

### **Warrenton:**

Denise Colbert, gerente residente

Correo electrónico:

[warrenton@amerisist.com](mailto:warrenton@amerisist.com)

239 Alejandría Lucio

Warrenton, VA 20186

Teléfono: 540-347-6000

Fax: 540-347-2600

## **SENIOR BELLEVIEW APARTMENTS**

222 Belleview Avenue

Orange, VA 22960

Teléfono: 540-661-3300

Fax: 540-661-1175

Mayores de 55 años comunidad. Comunidad de crédito fiscal. Unidades de 1 y 2 BR. Todos los servicios incluidos Sin requisito min de ingresos. Se requiere un ingreso máximo basado en la ocupación Llame para más detalles Se admiten mascotas con tarifa y alquiler mensual

por mascota. Depósito de seguridad basado en crédito. No hay delincuentes, delincuentes sexuales o estudiantes de tiempo completo. Sin tarifa por aplicación.

## **CANTERBURY GROUP HOME**

9014 White Shop Road

Culpeper, VA 22701

Teléfono: 540-825-3100 - Sherry

Vivienda de bajos ingresos para discapacitados, mayores de 62 años. Acepta la Sección 8. 1 BR unidades. Llame para conocer las tarifas.

## **THE CULPEPER**

12425 Village Loop

Culpeper, VA, 22701

Teléfono: 540-825-2411

<http://culpeperretirement.org/>

Comunidad de jubilados de atención médica.

Totalmente accesible para personas con discapacidad y vivienda asistida. Enfermería 24 horas. Totalmente accesible para personas con discapacidades. La entrada y las tarifas mensuales varían según el tipo de residencia, el número de ocupantes y el acuerdo que seleccione. Viviendas independientes de alquiler de apartamentos y cabañas disponibles.

## **GERMANNA HEIGHTS**

35059 Germanna Heights Drive

Locust Grove, VA 22508

Teléfono: 540-423-1090

Acepta Sección 8 y es comunidad de crédito fiscal. Mayores de 45 años. 1 BR: \$ 650; 2 BR: \$ 760. Una mascota de menos de 25 libras con un depósito de \$ 150 y \$ 25 por mes. Todas las unidades accesibles para sillas de ruedas. Muchas comodidades, Lista de espera.

## **HIGH POINT GROUP HOME**

2311 Orange Road

Culpeper, VA 22701

Teléfono: 540-825-3100

Acepta Sección 8. Vivienda de bajos ingresos para discapacitados, A partir de 62 años. Llame para conocer los precios.



**MEADOWS AT NORTHRIDGE**

1050 Claire-Taylor Court  
Culpeper, VA 22701  
Teléfono: 540-825-6300  
Adultos mayores de 55 años. 1 BR: \$ 660; 2 BR: \$ 770. Todas utilidades incluidas pero eléctricas. Mascotas permitidas hasta 65 lbs Seguridad dep. es 1 mes de alquiler. \$ 32 aplicación tarifa / adulto. Lista de espera

**MOFFETT MANOR**

115 Manor Court, Warrenton, VA 20186  
Teléfono: 540-341-8299  
Acepta la Sección 8. 1 BR: \$ 950 +; 2 BR: \$1,075 +. Agua, alcantarillado, basura, cable incluido. Algunas unidades accesibles

**THE OAKS**

305 Oak Springs Drive # 100  
Warrenton, Virginia 20186  
Teléfono: 540-349-9725  
A partir de los 55 años. 1 BR: \$ 899; 2 BR: \$1,049-\$1,149. Utilidades incluidas. Requisito Max. de ingresos 1 persona \$51,000; 2 personas \$58,260. Min. ingresos es \$20,000-\$24,000. Se admiten mascotas de menos de 25 lb con un depósito de \$ 100 y \$ 10 / mes / mascota. Depósito de seguridad y tarifa por aplicación.

**THE OAKS**

3900 Sound View Circle  
Triangle, VA 22172  
Teléfono: 703-221-6257  
Acepta Sección 8 y es comunidad de crédito fiscal. A partir de los 55 años. Requisitos máximos / mínimos de ingresos. Llame para conocer las tarifas. Agua, alcantarillado, basura incluida. Se admiten mascotas de menos de 25 lb con tarifa de \$ 250. Unidades accesibles \$ 30 / aplicación por adultos.

**ORANGE GROUP HOME**

11354 Daisy Hill Drive, Orange, VA 22960  
Teléfono: 540-672-5782  
1 BR unidades para discapacitados. Lista de espera.

**OUR FATHER'S HOUSE CHRISTIAN HOME**

15261 Jubilee Road,  
Culpeper, VA 22701  
Teléfono: (540) 727-8292  
Correo electrónico: ofhch@vabb.com  
<http://www.ofhva.com/>  
Instalación de vida asistida basada en la fe que brinda servicios para personas mayores. Ofrece opciones de cabañas independientes o 24 horas centro de vida asistida. Casas de jubilación con utilidades. Llame para tarifas; Las tarifas de vida asistida varían. Mascotas permitidas. No hay requisitos de ingresos.

**REMINGTON GROUP HOME**

404 N. Rappahannock Street  
Remington, VA 22734  
Teléfono: 540-439-2052  
Vivienda de bajos ingresos para discapacitados físicos. Acepta Sección 8. 1 BR: \$ 382.

**WARRENTON MANOR APARTMENTS**

663 Hastings Lane, Warrenton, VA 20186  
Póngase en contacto con el administrador del sitio @ 540-349-1353

De lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 4:30 p.m.

**Warrenton Manor I:** Comunidad de Sección 8 basada en proyectos para personas de 62 años+ y personas con discapacitadas. Eficiencia y unidades de 1 BR. El alquiler se basa en el 30% de los ingresos del hogar. Ingreso Max. para 1 persona: \$25,500; 2 personas: llama para tarifas.

**Warrenton Manor II:** Comunidad de crédito fiscal para mayores de 55 años o personas con discapacidades. 1 BR: \$875; 2 BR: \$ 1000. Ingreso Max. para 1 persona: \$ 49,260; 2 personas: \$56,280.

# **UNIDADES DE ALQUILER**

## **ASPEN CLUB APARTMENTS**

6337 Village Center Drive  
Bealeton, Virginia 22712  
Teléfono: 540-439-6768  
1 BR: \$1,150+; 2 BR: \$1,250+; 3 BR: \$1,400+.  
Requisitos mínimos / máximos de ingresos.  
Lista de espera. Mascotas de menos de 45 lb  
permitido con restricciones de raza.

## **COUNTYSIDE TOWNHOMES**

11194 Remington Road  
Bealeton, Virginia 22712  
Contacto: John Reed  
T: 540-341-2805  
Varias unidades disponibles.

## **GREENS AT NORTHRIDGE**

1050 Claire-Taylor Ct., Culpeper, VA 22701  
Teléfono: 540-825-6300  
1 BR: \$ 815; 2 BR: \$ 965; 3 BR: \$ 1075.  
Pequeñas mascotas con restricciones de raza.  
Tarifa de solicitud de \$ 32.

## **WOODSCAPE**

190 Duke Street  
Culpeper, VA 22701  
Teléfono: 540-825-2931  
<http://www.woodscapeapthomes.com/>;  
[www.jhbrentalproperties.com](http://www.jhbrentalproperties.com)  
Unidades de 1-2 BR: \$ 950 +. Ingresos  
mínimos: \$ 2850 por mes. Los residentes pagan  
los servicios públicos. Se admiten mascotas  
pequeñas, existen restricciones de raza. \$ 35  
aplicación cuota.

## **MOFFET MANOR**

115 Manor Ct.  
Warrenton, Virginia 20186  
Teléfono: 540-341-8299  
Acepta Sección 8. 1 BR: \$950 +; 2 BR:  
\$1,075+. Agua, alcantarillado, basura, cable  
incluido. Algunas unidades accesibles.

## **SOUTHRIDGE APARTAMENTS**

601 Southview Court  
Culpeper, VA 22701  
Teléfono: 540-825-5393  
<http://www.southridgemountainview.com/>  
1 BR: \$1,019; 2 BR: \$1,169-\$1,239. Los  
residentes pagan los servicios públicos. Se  
admiten mascotas pequeñas, existen  
restricciones de raza. Tarifa de solicitud \$20.

# **ASISTENCIA E INFORMACION**

## **CLEARPOINT FINANCIAL SOLUTIONS, INC. FREDERICKSBURG**

2217 Princess Anne St. # 311 Fredericksburg, VA 22401

Teléfono: 877-877-1995

Proporciona asistencia de compra de vivienda por primera vez y servicio de asesoramiento crediticio.

## **COMMUNITY HOUSING PARTNERS CORPORATION**

Teléfono: 804-343-7201, ext. 2017

Fax: 804-343-7208

<http://www.communityhousingpartners.org/>

Organización que ofrece precios accesibles asistencia para la vivienda.

## **COMMUNITY TOUCH, INC. BEALETON**

10499 Jericho Rd., Bealeton, VA 22712

Teléfono: 540-439-9300

Organización sin fines de lucro que proporciona asistencia de vivienda.

## **CULPEPER HOUSING AND SHELTER SERVICES**

602 S. Main St., Suite 3 Culpeper, VA 22701

Teléfono: 540-825-7434

Organización sin fines de lucro que aumenta la vivienda asequible para residentes de bajos ingresos.

Opera programas de refugio para personas sin hogar, de intervención y de realojamiento rápido, y proporciona asistencia para el alquiler.

## **DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (HUD)**

OFICINA DE VIVIENDA JUSTA E IGUAL OPORTUNIDAD (FHEO)

[https://www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/aboutfheo](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/aboutfheo)

FHEO trabaja para eliminar la discriminación en la vivienda, promover oportunidades económicas y lograr comunidades diversas e inclusivas.

## **LEGAL SERVICES OF NORTHERN VIRGINIA (LSNV)**

500 Lafayette Blvd., Suite # 140, Fredericksburg, VA 22401

Teléfono: 703-778-6800

Fax: 540-374-9169

Proporciona servicios legales limitados, que incluyen asesoramiento y derivaciones a personas de bajos ingresos. Se refiere a Legal Aid Works® aquellas personas que requieren más que consejos o aquellos que tienen problemas basados en la comunidad.

## **LEGAL AID WORKS®**

**[www.LegalAidWorks.org](http://www.LegalAidWorks.org)**

Una firma de asistencia legal sin fines de lucro que brinda representación legal y asesoramiento a residentes de bajos ingresos de Fredericksburg, Tappahannock, Culpeper y los condados circundantes en asuntos que incluyen custodia / visitación, manutención de menores / conyugal, bancarrota, disputas propietario / inquilino, ejecuciones hipotecarias, beneficios de SSI, y más. Todos los casos tomados por Legal Aid Works® primero deben pasar por los Servicios Legales de Virginia del Norte para su admisión y derivación.

**Oficina de Fredericksburg:**

500 Lafayette Blvd, Suite 100

Fredericksburg, VA 22401  
540-371-1105

**Oficina Tappahannock:**  
311 Virginia St.  
Tappahannock, VA 22560  
804-443-9393

**Oficina de Culpeper:**  
1200 Sunset Lane, Suite 2122  
Culpeper, VA 22701  
540-825-3131

### **SECCIÓN 8 Y ELECCIÓN DE LA VIVIENDA PROGRAMA DE VALES**

Si está interesado en solicitar un cupón, comuníquese con la Agencia de Vivienda Pública local:

[https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PHA\\_Contact\\_Report\\_VA.pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PHA_Contact_Report_VA.pdf)

### **SECCIÓN 8 ASISTENCIA DE ALQUILER:**

Culpeper: 540-825-3100  
Fauquier: 540-439-8690  
Greene: 434-985-6066  
Louisa: 540-967-3483  
Madison: 540-948-2237 (Call Greene)  
Orange: 540-672-1156; 434-985-606

### **OFICINA DE VIVIENDA JUSTA DE VIRGINIA**

9960 Mayland Drive, Suite 400  
Richmond VA 23233  
<http://www.dpor.virginia.gov>  
Teléfono: 1-888-551-3247 o 804-367-8530  
Ayuda personas que crea que ha sido discriminado en vivienda residencial.

### **AUTORIDAD DE DESARROLLO DE LA VIVIENDA DE VIRGINIA (VHDA)**

[www.vhda.com](http://www.vhda.com)  
Teléfono: 804-782-1986  
Ayudar a las personas de Virginia a obtener viviendas de calidad y asequibles.

### **INSPECTOR DE CONSTRUCCIONES**

Condado de Culpeper: 540-727-3405  
Condado de Warrenton: 540-347-2405  
Condado de Madison: 540-948-6102  
Condado de Orange: 540-672-4574

### **OTROS CONTACTOS DEL CONDADO DE ORANGE**

Cooke Rental Properties: 540-967-0881  
H.B. Sedwick: 540-672-1960  
Parque Industrial de Orange: 540-672-9221  
Propiedades de Sherman y Sherman: 540- 672-1411  
Steroben Associates: 540-672-1960  
Wagner Construction: 540-672-5033

**OTROS CONDADO DE MADISON CONTACTOS**

Jefferson Land and Realty  
Teléfono: 540-948-5050

**PROPIEDADES YATES**

CORREOS. Box 757, 102 S. Main St.  
Culpeper, VA 22701  
Teléfono: 540-825-7500  
Correo electrónico: [office@yatesproperties.com](mailto:office@yatesproperties.com)  
Diversos alquileres disponibles en Culpeper y Orange desde \$ 700