

INDICE

PARTE I - INTRODUCCION	1
PARTE II - ADMINISTRACION GENERAL	2
1. Administración.....	2
2. Reglamentos de Viviendas.....	2
3. Residencia	2
4. Accesibilidad de Personas con Incapacidades	3
5. Depósito.....	3
6. Pagos de Renta	4
7. Recertificación de Ingresos	4
8. Servicio Comunitario	5
9. Inspecciones	5
10. Llaves y Unidades cerradas.....	5
11. Reglamentos de Mascotas.....	6
12. Mantenimiento y Reparaciones.....	6
13. Lavanderias	7
14. Fumigaciones	8
15. Utilidades	9
16. Detectores de Humo.....	9
17. Extintores de Fuego.....	9
18. Materiales Flamables	10
19. Visitantes.....	10
20. Niños	10
21. Areas de Estacionamiento.....	10
22. Balcones/Patios/Jardines.....	11
23. Modificaciones	12
24. Calefacción.....	12
25. Limpieza/Aseo de Casa.....	12
26. Calenton.....	13
27. Areas Comunes	14
28. Ventas de Garaje	14
29. Camas de Agua	14
30. Salud y Seguridad	14
31. Aseguranza.....	15
32. Asociaciones de Residentes	15
33. Transferencias	15
34. Ocupantes Adicionales.....	15
35. Negocios de Residentes	16
36. Actividad Criminal/Actividad Criminal Relacionada a Drogas.....	16
37. Traspasar	17
38. Programas de Seguridad.....	17
39. Programas de Integridad de Residentes	17
40. Procedimientos de Reclamos	18
41. Regulaciones	18

PARTE I - INTRODUCCION

La Autoridad de Viviendas del Condado de Monterey les dá la bienvenida a usted y a su familia en su nueva vivienda.

Nos complace tenerlos con nosotros. La Administración y el personal están aquí para servirle en sus necesidades y responder preguntas de su familia y esperamos que tengan muchos años de comodidad, seguridad, y bienestar en su nuevo hogar.

Cuando las personas se mudan a su nuevo hogar y a un vecindario nuevo, hay muchas preguntas y talvez algunos problemas. Favor de pedir ayuda al encargado de la propiedad. Estamos aquí para ayudarles en cualquier forma necesaria, o referirlos a otra agencia de la comunidad que pueda ayudarle en lo que usted necesite.

La comunidad donde esta propiedad se encuentra tiene oportunidades para los adultos y niños de la familia. Esperamos que se famialirize con lo que esta disponible como recursos en la comunidad para mejorar su calidad de vida.

Este manual de residentes ha sido preparado para enfatizar las obligaciones de usted, su familia, y sus invitados. Este manual es un suplemento de su contrato de arrendamiento. Le provee con información adicional sobre su vivienda, su contrato, y sus responsabilidades como residente. Nuestros reglamentos son numerosos. Han sido creados por varias agencias incluyendo el Estado de California, el Departamento de Desarrollo Urbano y Viviendas de los Estados Unidos (HUD), el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos – Viviendas Rurales, la Ciudad de Salinas, y la Autoridad de Viviendas del Condado de Monterey (HACM) para poder asegurar su seguridad y el mantenimiento de sus viviendas y nuestras propiedades. Favor de leer cuidadosamente y familiarizarse usted y su familia con estas reglas.

Nos complace darles la bienvenida y esperamos que su residencia sea agradable.

AUTORIDAD DE VIVIENDAS DEL CONDADO DE MONTEREY

COMISIONADOS, ADMINISTRACION, Y PERSONAL

PARTE II - ADMINISTRACION GENERAL

1. Administración

Su complejo es propiedad de y es administrado por la Autoridad de Viviendas del Condado de Monterey (HACM), una agencia pública local. La Autoridad de Viviendas administra varios programas de viviendas que proveen viviendas económicas en el condado de Monterey y tiene viviendas en las ciudades de Salinas, Monterey, Carmel Valley, Gonzales, Chualar, Marina, Greenfield, King City, Castroville, y Moss Landing. Los requisitos para calificar varían de una propiedad a otra, dependiendo de el programa de vivienda bajo el cual se administra. Nuestra función principal es proveer viviendas económicas de calidad, decentes, seguras, y sanitarias para personas y familias de bajos ingresos en la comunidad que servimos.

La oficina central de la Autoridad de Viviendas está ubicada en 123 Rico Street , Salinas, CA y está abierta para servirles todos los días hábiles de las 8:00 A.M. a las 5:00 P.M. En propiedades donde haya una oficina para el encargado de la propiedad, las horas de oficina pueden variar y serán anunciadas en la oficina. Para comunicarse con mantenimiento, llame al 1-800-771-0531 (fuera de Salinas) o 771-0531 (en Salinas solamente). Este número de teléfono está disponible las 24 horas del día. Solamente debe llamar después de las horas de trabajo si una reparación es una emergencia y no puede esperar para el próximo día. Podría ser responsable de el cargo si la solicitud de la reparación no es una emergencia. Llamar al 9-1-1 para solicitar ayuda en situaciones de emergencias médicas y no relacionadas a mantenimiento.

2. Reglamentos de Vivienda

Su vivienda, el área de su comunidad, incluyendo el estacionamiento, lavandería, área de correo, salón de recreación, y oficina del encargado de la propiedad son parte de su nueva vivienda para usted y para su familia, así como para que todos los residentes lo disfruten. Esperamos su cooperación en cumplir con los reglamentos de vivienda, respetando la privacidad de sus vecinos al mantener ruidos y alborotos al mínimo para que todos los residentes puedan disfrutar tranquilamente de la propiedad.

Violaciones de los reglamento de vivienda e indiferencia a los derechos de sus vecinos afectan negativamente a todos los residentes. Si el encargado de la propiedad le recuerda que sus actos o los de sus hijos o invitados están afectando la seguridad y el poder disfrutar de la propiedad, vea este recordatorio como crítica constructiva. Estamos aquí para ayudarlos a que se adhieran a la reglas y reglamentos para proteger su residencia durante el tiempo que usted sea residente con nosotros. El no cumplir con las reglas de vivienda resultará en una violación a su contrato de arrendamiento.

Serias y repetidas violaciones a su contrato pueden resultar en la terminación de su contrato.

3. Residencia

La propiedad está disponible para personas y familias de bajos ingresos quienes hayan reunido los requisitos de elegibilidad del programa de vivienda y de la Autoridad de Viviendas. La decisión final sobre los reglamentos es determinada por los Comisionados de la Autoridad de Viviendas del

Condado de Monterey. Una lista de espera de solicitantes elegibles se mantiene de acuerdo con los reglamentos del programa de vivienda. Al tener viviendas vacantes, los aplicantes que hayan calificado, basándose en su posición en la lista de espera y el tamaño de la vivienda disponible, serán considerados para la vivienda. Si el solicitante ha reunido los requisitos de la Autoridad de Viviendas y es el siguiente en la lista de espera, se le ofrecerá la vivienda. Algunos programas de viviendas requieren que se cobre un cargo para verificar antecedentes penales de todos los adultos de la familia.

4. Accesibilidad a Personas con Incapacidades

Un residente puede, en cualquier momento durante su residencia, solicitar por escrito una modificación a la vivienda que sea razonable para que el residente pueda cumplir con los requisitos de su residencia. Si las viviendas accesibles no están disponibles, modificaciones razonables de la vivienda existente serán hechas para asistir al residente con incapacidades. El costo de dichas modificaciones pueden ser cubiertas en su totalidad por HACM (a menos que ocasione una carga económica) o por el residente dependiendo del programa de vivienda. La agencia de viviendas pública coordinará con agencias de servicios locales o grupos de apoyo de la comunidad para reducir los costos lo más posible.

Modificaciones razonables también incluyen proveer reparaciones de mantenimiento o servicios relacionados a personas con incapacidades sin costo, sin cargo por el trabajo pero se cobrará por el material, o si la incapacidad del residente es tal que limita su habilidad de hacer algo por si mismo(a) y de otra manera no podría cumplir con los requisitos del contrato de las responsabilidades de mantener su vivienda

5. Depósito

Al tiempo de moverse a la vivienda, es requerido que cada familia pague el depósito en su totalidad, como está establecido por el programa de vivienda o reglamentos de HACM. Este depósito es adicional a su pago de la renta. El depósito se mantendrá por HACM y se regresará en su totalidad después de que usted se haya dejado su vivienda, de acuerdo con el Código Civil de California, proporcionando que:

- A. Haya dado una notificación por escrito con 30 días de anticipación de la fecha que dejará la vivienda;
- B. No haya daños a la vivienda y propiedad anexa más allá del uso normal;
- C. La vivienda esté limpia, incluyendo alfombras, cortinas, estufa, horno y parrilla, baños, closets, alacenas, refrigerador y congelador, pisos, ventanas, y patios/balcones y jardín alrededor de la vivienda;
- D. Toda basura haya sido removida de la vivienda y este en los contenedores de basura que sean apropiados;
- E. Todas las pertenencias personales y muebles hayan sido removidos de la propiedad;

- F. Todas las llaves, de la puerta de entrada, correo y lavandería (de ser aplicable) han sido regresadas al personal cuando se deje la vivienda – no deje las llaves con el vecino o dentro de la vivienda;
- G. No haya cargos sin pagar como renta, reparaciones de mantenimiento, u otros cargos que se deban en su cuenta.

El depósito se regresará a los adultos que se nombran en el contrato, o al beneficiario de un residente que haya fallecido, o de acuerdo con las instrucciones firmadas por todos los adultos miembros de la familia. El reembolso del depósito se enviará por correo dentro del tiempo requerido por la ley a la dirección que se haya dado a HACM antes de dejar la vivienda o a la última dirección que tengamos si no se deja otra dirección. HACM proveerá al residente con un estado de cuenta de los costos y daños, si los hubiera, rebajados del depósito.

La propiedad personal que se deje en la vivienda una vez terminado el contrato se considerará abandonada y se tirará de acuerdo con la Ley Estatal de California.

6. Pagos de Renta

El pago de renta se hace en el primer día de cada mes de acuerdo con su contrato. Cheques y giros postales deben ser a nombre de HACM y pueden enviarse por correo, llevar al encargado de la propiedad o llevar a la oficina central. Pagos en efectivo no se aceptarán en ninguna oficina. Pagos electrónicos a HACM pueden hacerse si el servicio está disponible. Todos los pagos generan un recibo, pero no se enviarán por correo. No aceptamos pagos parciales, cheques de terceras personas, o de cuentas de cheques que no sean del residente.

Rentas mensuales están establecidas por las regulaciones de los programas de viviendas, basándose en los niveles de ingresos de las familias. Si su ingreso cambia, ya sea que suba o baje, necesita comunicarlo al encargado de la propiedad dentro de diez (10) días de cuando ocurra el cambio para determinar si su renta necesita ser modificada. Evite cobros de renta retroactiva basados en ingresos que subieron al reportar de inmediato cualquier aumento de ingresos.

La renta se considerará vencida después del quinto día de cada mes y resultará en la entrega de una notificación para que pague o deje la vivienda y habrá un cargo adicional que se cobrará en su cuenta. El encargado de la propiedad tiene instrucciones de no aceptar su renta después de la fecha que venza el periodo de que tiene que pagar. Tres pagos tardíos dentro de un periodo de doce meses pueden resultar en la terminación de su contrato. Pagos de renta hechos a tiempo asegurarán que HACM tenga recursos para reparar y administrar el complejo donde vive y que su residencia esté dentro de los reglamentos.

7. Recertificación de Ingresos

Se nos requiere que verifiquemos el ingreso de su familia de acuerdo con las reglas del programa de vivienda al menos una vez cada doce meses. Este proceso determinará la cantidad de renta que usted pagará, el tamaño apropiado de vivienda de acuerdo con las necesidades de su familia, y

continuar la elegibilidad al renovar su contrato de arrendamiento. Es requerido que usted reporte cualquier cambio de ingreso y cambios con los miembros de la familia, dentro de diez (10) días del cambio. Una recertificación provisional de su renta puede ser necesaria para reflejar los cambios a su situación actual. Las formas necesarias para verificar todas las fuentes de ingresos se enviarán directamente a su empleador o fuentes de ingresos. El no proveer la información necesaria dentro del tiempo indicado, puede resultar en cargos de renta retroactiva en su cuenta, aumento a su renta al precio del mercado o terminar su residencia.

8. Servicio Comunitario

El residente y todos los adultos de la familia viviendo en propiedades de viviendas públicas que no esten exentos de hacer servicio comunitario deben proporcionar documentación de haber hecho ocho (8) horas por mes de servicio comunitario aprobado cada año. HACM verificará la documentación anualmente.

9. Inspecciones

Al tiempo de moverse a una vivienda, se hará una inspección con usted y con el personal de la Autoridad de Viviendas. Los electro-domésticos, piso, cortinas, alfrombras, etc y cualquier defecto seran anotados para documentar la condición de la vivienda y las reparaciones.

Como la administración de su vivienda está regulada, la Autoridad de Viviendas conducirá inspecciones semi-anales de su vivienda para revisar si hay reparaciones de mantenimiento que deban hacerse y que la unidad esté limpia. Se le dará una notificación por lo menos de 24-horas de anticipación para programar las inspecciones. El no cooperar o no permitir al personal de HACM conducir las inspecciones programadas, es una violación a su contrato y puede conducir a la terminación de su residencia.

En el evento de una emergencia que podría causar daños a su vivienda, a otra vivienda, a la estructura, o áreas comunes, el personal de HACM entrará a su vivienda sin notificación y arreglará el problema.

Al notificar que dejará su vivienda se le ofrecerá una pre-inspección de su vivienda antes de que se vaya. Al dejar su vivienda se llevará a cabo una inspección para determinar la condición de la vivienda e indicar las reparaciones que serán requeridas para que la vivienda esté lista para un nuevo residente.

10. Llaves y Viviendas Cerradas

Favor de tener cuidado en el manejo de las llaves de su vivienda. Tal vez desearía tener una llave extra en un lugar seguro que esté disponible para usted. Si se cierra su vivienda y no puede entrar y son horas cuando la oficina esté abierta, usted puede comprar una llave de reemplazo en la oficina central brindando una indentificación apropiada, o en la oficina de su complejo si es que ahí se mantienen las llaves. Si el personal tiene que abrir la puerta, usted prodría recibir un cargo por el tiempo utilizado. Si se le cierra la puerta después de horas de oficina y no hay personal en el

complejo, será necesario que usted tenga que cubrir el costo de un cerrajero. El personal de HACM no proporcionará llaves de reemplazo o abrirá la vivienda debido a razones de seguridad.

11. Reglamentos de Mascotas

No se permiten mascotas de cuatro patas, i.e. perros, gatos, conejos, conejillos de indias, etc. son permitidos en la vivienda, área de patio, o propiedad. Peceras pueden ser permitidas sin un contrato de mascotas si son de 10 galones o menos. No mas de un pájaro pequeño enjaulado en una vivienda será permitido sin un contrato de mascotas.

Viviendas para ancianos y complejos familiares de viviendas públicas están exentos de esta regla, donde las mascotas están permitidas y en cumplimiento del contrato y el reglamento. Exepciones se hacen en complejos de familias y de ancianos donde haya verificación médica extendida por un doctor con licencia que verifique la necesidad de un animal asistente para incapacitados. Dichos animales están exentos de los requisitos del contrato de mascotas. Residentes tienen que haber recibido autorización previa de HACM antes de traer a la mascota a la propiedad. Residentes con mascotas deben pagar un depósito no reembolsable.

La Autoridad de Viviendas del Condado de Monterey se reserva el derecho de remover una mascota de la propiedad cuando se haya violado el contrato de mascotas.

Alimentando animales callejeros en la propiedad constituye el tener una mascota sin permiso.

12. Mantenimiento y Reparaciones

Su vivienda está limpia, se ha reparado, y los electro-domésticos están funcionando. Usted y el encargado de la propiedad han inspeccionado la propiedad y han anotado cualquier deficiencia. Cualquier daño no detectado debe reportarse al departamento de mantenimiento o al encargado de la propiedad inmediatamente.

Reparaciones por cualquier daño causado por usted o sus invitados sera cobrado a su cuenta. Pagos por cualquier reparación se debe pagar dentro de dos semanas después de que usted haya recibido la factura o haya sido notificado por escrito. El no pagar en su totalidad dentro del tiempo proporcionado, resultará en una violación de su contrato. Si el pago le ocasiona un problema económico, comuníquese con el encargado de la propiedad y firme un acuerdo para hacer pagos mensuales.

Favor de reportar inmediatamente cualquier accidente, lastimadura, daño, pérdida, o necesidad de servicio o reparaciones de agua, tuberías de gas, alambrado eléctrico, drenaje, excusados, lámparas, o cualquier propiedad o inmueble en la vivienda, y todas las roturas, daños, o pérdida de cualquier tipo.

Todos los pedidos de mantenimiento que sean de rutina serán hechos por miembros de nuestro departamento de mantenimiento. Reparaciones serán hechas a su petición o a la del personal después de haber hecho inspecciones de rutina en su vivienda. Su petición de mantenimiento se hará dentro de un tiempo razonable. Se dará prioridad a las reparaciones de emergencia, de salud, y

de seguridad. El periodo de respuesta para las reparaciones que no son de emergencia variarán, dependiendo en la planeación del trabajo del personal de mantenimiento de HACM y contratistas externos.

Si usted planea estar fuera de su vivienda durante el tiempo que se harán las reparaciones favor de autorizar a nuestro personal de entrar a su vivienda sin estar usted presente o haga arreglos para que alguien esté presente durante la reparación. Debido al gran número de trabajo y situaciones de emergencias impredecibles, nuestro personal de mantenimiento no podrán hacer citas y por lo tanto agradecerían su cooperación.

Problemas de emergencias que ponen en peligro su salud, su seguridad y la propiedad, requieren atención inmediata. El personal de HACM está disponible las 24 horas el día, 7 días a la semana para responder a problemas de emergencias. El número de emergencia es 771-0531 o si usted vive fuera del área de Salinas, marcar al 1-800-771-0531. Si la emergencia no es relacionada a mantenimiento, llamar al 9-1-1 para asistencia.

HACM reparará el equipo propiedad de HACM, i.e. estufa, refrigerador, calentón, excusados, etc. sin ningún cargo, siempre y cuando no se hayan descompuesto debido a la negligencia del residente. Daños causados por usted, su familia, o invitados le serán cobrados a usted incluyendo el trabajo y el costo de los materiales.

Los residentes son responsables de cualquier pérdida o daño a la propiedad o a su equipo resultando en sobreflujo de agua de los lavabos, tinas de baños, excusados, u otros recipientes en o alrededor de la vivienda a menos que se haya establecido que el problema fue causado por otra vivienda o como resultado del bloqueo de la línea principal de agua.

Se le ha proporcionado una lista actualizada de los cargos de mantenimiento por daños causados por el residente o por limpieza. Cualquier reparación no indicada será cobrada a usted a nuestra tarifa estándar por el trabajo más el cargo de las partes y si un contratista externo es contratado, a usted se le cobrará el costo actual más un cargo administrativo.

Los cargos de trabajo de mantenimiento pueden abstenerse para residentes con incapacidades documentadas las cuales limiten su habilidad de hacer o llevar a cabo trabajos de rutina de mantenimiento en la vivienda requeridos por el contrato

Si se solicita, podemos proveer asistencia, sin ningún costo, para ayudar a llevar a cabo la actividad relacionada con mantenimiento que pueda crear una condición insegura para el residente si el(ella) no lleva a cabo el trabajo relacionado a mantenimiento. Documentación de la necesidad puede ser requerida.

13. Lavanderías

En los complejos donde hayan lavanderías, estas están disponibles para el uso de residentes únicamente. Estas lavanderías son operadas con monedas. Favor de asegurarse que tengan las monedas apropiadas para las máquinas, ya que el encargado de la propiedad no tiene cambio.

Las lavanderías están disponibles para residentes solamente. Residentes que permitan el uso de la lavandería a personas que no son residentes podría ocasionar que se le quite el privilegio de usar las mismas.

Si su lavandería tiene un entrada exterior, se requiere que la puerta permanezca cerrada cuando no esté en uso. Esto ayudará a mantener la lavandería en buenas condiciones y eliminar vandalismo y robo.

Favor de considerar las necesidades de otros residentes cuando utilice la lavandería. Retire su ropa cuando esté lavada o esté seca para que el próximo residente no sea incomodado.

Favor de mantener el cuarto de las lavadoras limpio y en order. Tire todos los contenedores vacios, las hojas de suavizante, y los residuos de peluza en los botes de basura. Limpie la lavadora y quite la peluza de el filtro después de cada uso.

Favor de reportar fugas de agua, olores de gas, o cualquier tipo de mal funcionamiento del equipo al encargado de la propiedad o al departamento de mantenimiento inmediatamente para que las máquinas puedan ser reparadas lo más pronto posible.

14. Fumigación

HACM proporciona el servicio de control de fumigación para el exterior y el interior de las viviendas. Si la administración determina que hay evidencia de infestación en su vivienda, el servicio de fumigación será proporcionado. Usted puede solicitar, normalmente sin cargo alguno, la fumigación de su vivienda si encuentra señales de infestación.

Antes de los servicios de fumigación, se le proporcionará una notificación de la fecha programada y la hora e instrucciones de como preparar su vivienda para la fumigación. Si su vivienda no está lista para la fumigación y no ha notificado a mantenimiento para que cambie la fecha, usted sera responsable de los cargos del servicio. Si usted requiere constatemente fumigación de su vivienda debido a que usted no hace su parte en mantener su vivienda en una condicion limpia, usted podría ser responsable por el costo de las fumigaciones subsecuentes.

Si se solicita con anticipación, se les puede dar asistencia a los residentes que estén incapacitados o a los ancianos que no pueden preparar la vivienda para la fumigación.

La limpieza es importante. No deje comida afuera en o en el fregadero. Mantenga el área de preparación de comida y de almacenaje limpios y libres de grasa, boronas, sobrantes, trastes y trapos sucios para no tener áreas donde se generan los bichos.

Saque la basura lo más frecuente posible y las veces que sean necesarias para que las cucarachas y otros insectos no sean atraídos. Favor de no permitir a niños menores que tiren la basura en los contenedores, ya que no los alcanzan, resultando en un desorden que puede atraer insectos y ratones a las áreas comunes. Favor de no mover muebles o pertenencias de las areas de los contenedores de basura para adentro de su vivienda que no esten en buena condición sanitaria.

15. Utilidades

La Autoridad de Viviendas proporciona el agua para la limpieza, baños y la cocina, así como la colección de basura y el servicio de drenaje. No está permitido lavar vehículos en la propiedad y le pedimos que barra su patio y aceras en vez de lavarlos con agua. Cada residente es responsable de medir el uso de las utilidades ya que podrían recibir un cargo por uso excesivo.

El gas y la electricidad puede o no ser proporcionados en su complejo. Esta información le será proporcionada al tiempo de que inicie su residencia. Si su gas y electricidad son pagados por HACM, le pedimos que utilice medidas de conservación y así ayudarnos a mantener los gastos bajos y evitar cargos por uso excesivo. Si usted es responsable de pagar su cuenta de gas y electricidad, usted necesita tener la cuenta a su nombre y pagar las utilidades de la vivienda a tiempo. Sus contribuciones de renta podrían incluir el cargo de utilidades por el uso, basándose en el tamaño de su vivienda y el programa de vivienda.

El servicio de cable para su televisión se proporciona por un cargo adicional en algunos complejos. El encargado de la propiedad le hará saber si este servicio está disponible al tiempo de iniciar su residencia. Debido a que HACM recibe este servicio a precio reducido basándose en el número de viviendas en el complejo y cada unidad tiene acceso al servicio, requerimos que todos los residentes en la propiedad paguen por el servicio. Una excepción se hará solamente si se determina que el residente no tiene televisión en la vivienda.

16. Detector de Humo

Cada vivienda contiene detectores de humo que funcionan y son sensitivos al humo de cigarro, comida frita, o comida asada. Cuando la alarma suene, usted debe revisar su vivienda, el piso de arriba y en el inferior, como si hubiera un incendio, salga de la vivienda inmediatamente, cierre la puerta detras de usted, y llame al 9-1-1- de otra vivienda.

Se nos requiere por ley tener detectores de humo que funcionen en todas las viviendas. Si su detector de humo no esta funcionando, favor de notificar al departamento de mantenimiento o al encargado de la propiedad inmediatamente. Si usted a proposito ha desconectado o desabilitado el detector de humo, recibira cargos por la reparacion y se le dara una violacion a su contrato. El cargo sera por cada detector que ha sido desabilitado. Desabilitar incluye el quitar las baterias del detector de humo.

17. Extintores de Fuego

Extintores químicos de fuego estan ubicados en al exterior de los edificios y en las áreas comunes. Familiaricese con su ubicación. Si usted necesita extinguir un fuego pequeño en su vivienda o en la propiedad, quite el extintor y libere la manija para poder usarlo. Llame al departamento de bomberos inmediatamente al 9-1-1 si su esfuerzo de apagar el fuego no es exitoso.

Si usted tiene que utilizar un extintor, favor de notificar a la administración inmediatamente para que podamos darle servicio al extintor rápidamente, o si nota que los extintores no están o están dañados, favor de informarnos para que sean reemplazados. Los extintores de fuego están disponibles para la seguridad y bienestar de usted y su familia.

18. Materiales Flamables

Favor de no almacenar materiales flamables o peligrosos en su vivienda o en la propiedad, ya que esto pone en peligro la seguridad de todos los residentes y del personal.

19. Visitantes

Los visitantes son bienvenidos a su propiedad. Requerimos que usted reporte a la administración cualquier visitante que piense quedarse mas de un día en su vivienda. Esta medida no es para invadir su privacidad si no una medida de seguridad. Necesitamos saber sobre las personas que están en su unidad en el evento de una emergencia para poder verificar que las personas que se encuentren en su vivienda tienen una razón para estar ahí. Los invitados pueden quedarse como visita en su vivienda no más de dos (2) semanas, con la excepción de circunstancias especiales y con previa autorización por escrito del encargado de la propiedad.

Es la responsabilidad del residente de asegurarse que sus invitados cumplan con las reglas de su contrato y del manual de residentes. Nos reservamos el derecho de prohibir a la persona que se violen los reglamentos, hagan alborotos, o amenazen el bienestar de otros residentes, el personal de HACM, o la propiedad al estar en la propiedad.

20. Niños

Los niños son muy valiosos y debe tratarlos como tal. No los deje en lugares sin supervisión o les permita que juegen en los estacionamientos. Favor de enseñar a sus niños y a los de sus visitantes que no hagan destrucciones en las áreas comunes, jardines, y estructuras de edificios. Usted será responsable económicamente de cualquier daño ocasionado por un miembro de su familia o de sus visitas.

Favor de prevenir a sus niños e invitados que respeten la privacidad y propiedad de otros residentes y no les permita jugar en pasillos, escaleras, banquetas, lugares donde se encuentran los contenedores de basura, lavanderías publicas o las áreas de sus vecinos.

Miembros de su familiar menores de 18 años de edad no pueden estar solos por la noche sin estar supervisados. Niños menores de los 12 años de edad no pueden estar sin supervisión en la propiedad en ningun momento.

21. Areas de Estacionamiento

Los espacios de estacionamiento están disponibles en cada complejo para el uso de residentes. Si el numero de espacios es limitado, se asignará uno por el encargado de la propiedad. Algunos complejos requieren permisos para estacionarse en la propiedad. Si este es su caso, un depósito pudiera ser requerido y cobrado a su cuenta y se le reembolsará cuando regrese el permiso. Los permisos para estacionarse deben mostrarse debidamente todo el tiempo que el vehículo esté estacionado en la propiedad.

No permita que sus visitantes se estacionen en los estacionamientos de otros residentes – ya que sus vehículos podrían ser remolcados al costo del dueño del vehículo. Asimismo, los estacionamientos de los visitantes no son para el uso de los residentes. Estos están reservados para los visitantes de la propiedad.

Los espacios de estacionamiento para personas incapacitadas están identificadas apropiadamente. Los vehículos estacionados en estos espacios deben mostrar la identificación de incapacidad en la placa o tarjeta. El no mostrar la identificación apropiada, puede resultar en que el dueño reciba cargos por violaciones de estacionamiento por oficiales locales de gobierno y que el vehículo sea remolcado.

Nuestras áreas de estacionamiento, caminos, y las áreas comunes están designadas como propiedad privada de HACM y no se deben utilizar para almacenar vehículos que no estén en operación, no se muevan, o vehículos abandonados. No se permiten barcos, remolques, casas móviles o para almacenar cosas. Todos los vehículos deben tener visible su registro de placas y estar al corriente.

Vehículos deben estar estacionados en los lugares indicados solamente. Áreas de emergencia (marcadas con líneas rojas) están designadas como áreas donde no se pueden estacionar. Vehículos estacionados ahí, en áreas de derecho de paso, o estacionados de reversa, bloqueen el acceso a los contenedores de basura u otros vehículos, garajes o viviendas, pueden ser remolcados inmediatamente al costo del dueño del vehículo. Dueños de vehículos que bloqueen las áreas de los contenedores de basura, serán responsables de los cargos generados por tener que hacer otros servicios de recolección de basura si al bloquear el lugar impide recolectar la basura.

El contrato de HACM con la compañía de remolques encargada de quitar vehículos que están estacionados ilegalmente. Si su vehículo está estacionado de una manera que debe ser removido, usted será responsable de comunicarse con la compañía de remolques y de cubrir el costo del reclamarlo. El costo de remolcar un vehículo lo establece la compañía. Tome en cuenta que si la camioneta de remolque ya ha conectado su vehículo, se le cobrará por desconectarlo y discontinuar el proceso del remolque.

Lavar vehículos y repararlos, incluyendo cambio de llantas o líquidos como el de aceite, está prohibido en la propiedad. Tirar el aceite del motor o partes del vehículo está estrictamente prohibido en la propiedad.

22. Balcones/Patios/Jardines

Con el interés de mantener un ambiente placentero y estético, le pedimos que utilice estas áreas para sus muebles de patio, parrillas, y plantas solamente. No utilice estas áreas para almacenar o secar ropa. Si desea tener algo para bloquear el sol, favor de hablar con el encargado de la propiedad para que le de autorización para instalar una protección y le de ideas de cual sería compatible con su complejo.

No riego sus plantas en el balcón de una manera que el agua se riege al balcón de abajo. No ponga sus plantas en balcones de madera o en pasamanos ya que esto puede ocasionar que la madera se

podrá. Las plantas en macetas deben tener un recipiente abajo para prevenir que el agua sobrante no se tire. No se puede instalar concreto, tabiques, or madera en o cerca de su patio o jardín.

Los residentes son responsables por mantener sus balcones, patios y áreas junto a sus viviendas de manera limpia y sanitaria y libre de basura. No lave su balcón de una manera que el agua caiga al balcón/patio de abajo.

En las viviendas donde los residentes son responsables de mantener sus jardines, el pasto debe ser cortado, tiene que quitar las hierbas, y regarse regularmente. Las áreas que no se mantengan por los residentes pueden resultar en una violación a su contrato y/o podría causar que el personal de mantenimiento haga el trabajo y por lo tanto el cargo por el trabajo se le cobraría a usted. Excepciones se harán para aquellos residentes que no lo puedan hacer por razones médicas que haya sido corroborada por escrito por un médico.

23. Modificaciones

Ciertas modificaciones y alteraciones a la vivienda o equipo como las persianas, lámparas, pasamanos, cableado, discos de satélite, candados de seguridad, puertas de malla, etc. pueden ser permitidas solamente con la autorización de HACM por escrito antes de la instalación y a costo suyo. La instalación de discos de satélite necesitan ser instalados por una compañía profesional. Ciertas modificaciones para acomodar a una persona incapacitada podría ser hecha a costo de la Autoridad de Viviendas. Si no está seguro(a) de lo que constituye una modificación, le sugerimos que se comuniqué con el encargado de la propiedad.

24. Calefacción

Muchas viviendas están equipadas con calentones individuales. No bloquee las salidas o aberturas con muebles o cuadros decorativos. Aspire las aberturas periódicamente para prevenir polvo y la acumulación de peluza que pueda crear un peligro de incendio. Si su calentón no funciona correctamente, favor de comunicarse con al departamento de mantenimiento para su reparación. No atente repararlo usted mismo(a).

No utilice otro método de calefacción aparte del que proporciona HACM sin una autorización por escrito.

25. Limpieza/Aseo de Casa

Esperamos que cada familia que viva en un complejo de HACM mantendrá su vivienda, patio, balcón y áreas adjuntas a la vivienda, pasillos y jardines limpios y en forma ordenada.

La limpieza del piso de su vivienda es responsabilidad de usted. La alfombra (si la tiene) debe lavarse con frecuencia. Le recomendamos que la alfombra se lave una vez al año. Si usted elige cubrir el piso existente o la alfombra con carpetas u otra alfombra, favor de no utilizar clavos, tachuelas, ni cinta adhesiva para que no se adjunte permanentemente y no haya daños al piso actual.

Papel decorativo puede utilizarse para cubrir los gabinetes. NO utilice papel que tenga pegamento.

Decoraciones de pared pueden ser colgadas con clavos pequeños o tornillos. Para piezas más pesadas, favor de consultar con el personal de mantenimiento para utilizar el mejor método de evitar daños a las paredes y la madera.

Limpieza de el interior y exterior de las ventanas y mosquiteros de su vivienda deben hacerse regularmente. Si necesita asistencia con las ventanas del segundo piso, favor de comunicarse con el encargado de la propiedad para sugerencias.

El lavado de cortinas (cuando sea pertinente) es su responsabilidad. Recomendamos que las cortinas se laven profesionalmente una vez al año y no recomendamos que intente lavarlas usted mismo(a).

Favor de no usar limpiadores abrasivos en estufa, lavabos y tinas de baño para evitar rayarlos y dañarlos permanentemente. Les recomendamos que utilice limpiadores que no sean abrasivos.

Opere su triturador de basura diariamente con bastante agua fría. El no utilizar el triturador de basura puede afectar al igual que si lo usara inapropiadamente. Nunca pase el papel, residuos de café, grasa, cáscara de huevo, vegetales fibrosos, cáscara de plátano, hoja de elote, semillas, huesos u otro artículo fibroso por el triturador de basura ya que lo puede dañar. Nunca tire grasa o aceite por el drenaje de los lavabos o excusado ya que se acumulan causando que se tape el drenaje. Estos artículos deben tirarse apropiadamente en la basura.

Ponga toda la basura en bolsas de plástico atadas y tirelas en los contenedores de basura que hay en su complejo. No permita que la basura se acumule en su vivienda o en las áreas cercanas. No se les debe permitir a los niños pequeños tirar basura ya que ellos no pueden alcanzar adecuadamente los contenedores de basura. Todas las cajas de cartón deben ser aplastadas antes de tirarlas. NO coloque muebles, árboles de Navidad u otros artículos grandes dentro o cerca de los contenedores de basura. Favor de separar los artículos apropiados en los contenedores de reciclaje en las propiedades donde estos se proporcionan

El reemplazar los focos es su responsabilidad. Si es difícil para usted alcanzar las lámparas o peligra su seguridad, favor de pedir ayuda al departamento de mantenimiento. Los cargos, serán dispensados para residentes que tengan una incapacidad la cual esté documentada sin embargo el residente tiene que pagar o proporcionar los materiales.

26. Calentón

En la mayoría de los complejos el calentón está localizado en otras áreas separadas fuera de su vivienda. El calentón está programado a una temperatura mediana para prevenir que esté muy caliente y para conservar energía. A los calentones de agua se les dá mantenimiento preventivo por parte de la Autoridad de Viviendas..

Favor de no utilizar el closet del calentón como área de almacenaje y no almacene artículos combustibles cerca del calentón. No intente ajustar o arreglar el calentón usted mismo. Si tiene

algun problema, usted debe comunicarse con el departamento de mantenimiento inmediatamente para que se haga una inspección y/o reparación.

27. Areas Comunes

Las areas comunes, areas de juego, cuartos de recreación (donde las haya), etc. son para que todos los residentes las disfruten. Se espera que los residentes límpien las areas comunes después de utilizarlas y respeten los derechos de los otros residentes que tambien usan estas áreas. Los residentes y sus invitados quienes abusen de estas áreas pueden ser excluidos de su uso y serán responsables de los daños causados. Se espera que los residentes usen ropa apropiada y zapatos en las areas comunes de la propiedad. Batas, pillamas y pantunflas no son aceptables.

Las actividades en estas áreas no deben ser comerciales, políticas o denominacionales y sean disponibles para todos los residentes.

Bebidas alcoholicas no se admiten en las áreas comunes o de la comunidad. No se permite fumar en los pasillos, oficinas, los elevadores, las áreas comunes, de la comunidad, ni la lavandería.

28. Ventas de Garaje

No se permiten ventas de garaje individuales. Una vez al año se tiene una venta para todo el complejo por petición de un grupo de residentes al encargado de la propiedad. Se le debe proporcionar al encargado una copia del permiso de la ciudad para llevar a cabo la venta. Los residentes puede solicitar un permiso para tener una venta de garaje adicional durante el año como un evento de la Asociación para recaudar fondos. Los residentes son responsables de limpiar despues de tener la venta de garaje y la basura o los artículos sobrantes no vendidos. Favor de no usar el jardín de otro residente para vender sus artículos. Los artículos no vendidos no deben tirarse en los contenedores de basura del complejo.

29. Camas de Agua

Las camas de agua son permitidas solamente cuando el residente proporcione a la Autoridad de Vivienda una copia de la póliza de seguros otorgada por esta misma antes de la instalación. El residente será responsable económicamente por cualquier daño o cargo resultando a causa de la cama de agua.

30. Salud y Seguridad

Favor de reportar inmediatamente a la Autoridad de Viviendas y a oficiales de salubridad del condado en caso de que sospeche de alguna enfermedad contagiosa en la propiedad.

Usted debe notificar al encargado de la propiedad y al departamento de mantenimiento inmediatamente de cualquier incidente ocurrido en la propiedad de condición que pueda ser peligrosa para la salud y seguridad de los residentes en su vivienda o en la propiedad.

Residentes cuyos miembros de familia o invitados que ocasionen situaciones o alborotos que amenacen a la salud o seguridad de otros residentes, la estructuras, o personal de la Autoridad de Viviendas pueden ser sometidos a la cancelación de su contrato.

31. Aseguranza

La estructura de las edificaciones y propiedades de la Autoridad de Vivienda del Condado de Monterey están aseguradas por aseguranza adecuada.

Sus pertenencias personales y muebles dentro y alrededor de su unidad y sus vehiculos en el area del estacionamiento no están cubiertas. Se les recomienda que ustedes tengan covertura de asuguranza para inquilinos que sea adecuada para su proteccion. La aseguranza de inquilinos está disponible a travez de compañías de aseguranza para proteger su pertenencias en caso de un incendio, robo, o cualquier otro daño.

Los vehículos que se manejen en la propiedad deben estar cubiertos por aseguranza con covertura limitada mínima como se require por la ley estatal.

32. Asociaciones de Residentes

A la Autoridad de Viviendas le preocupa la seguridad, bienestar de cada familia, mejorar el ambiente de cada complejo y mantener la armonia de la comunidad.

Usted puede ser esencial en informar y aconsejar a la Autoridad de Viviendas sobre las prioridades y los servicios que afectan la calidad de vida de su complejo al formar o participar en la asociación de residentes.

Los residentes que esten interesados deben comunicarse con el encargado de la propiedad donde viven o la oficina central de la Autoridad de Viviendas para pedir información adicional de como formar o pertenecer a una asociación de residentes.

33. Transferencias

Los residentes o familias que desean una transferencia de vivienda pueden entregar una petición por escrito a el encargado de la propiedad o en la oficina central. La petición será evaluada para su aprobación de acuerdo con los reglamentos de transferencias de la Autoridad de Viviendas. Los reglamentos de la Autoridad de Vivienda limita las transferencias a aquellas que son necesarias por razones médicas, proximidad y ubicación al trabajo, escuela, y situaciones donde la vivienda requerida sea más chica o más grande de acuerdo con el tamaño de la familia o necesidades especiales que estén documentadas. El residente puede ser transferido a otra vivienda de un tamaño apropiado si su necesidad cambia debido a cambios en la composición de su familia.

34. Ocupantes Adicionales

Se require que usted tenga autorización por escrito de la Autoridad de Vivienda antes de hospedar a alguien en su vivienda y agregarlo(a) a su contrato. Peticiones para agregar a nuevos miembros a su

contrato, con la excepción de niños recién nacidos, serán considerados solamente después de verificar al prospecto residente de acuerdo con nuestro criterio de elegibilidad, que incluye verificación de antecedentes penales.

Peticiones para agregar al contrato niños no miembros de la familia serán considerados cuando se haga por escrito y se haya verificado el estatus de los padres de los niños. Consideraciones se darán si al agregar a alguien en el contrato requiere una transferencia de vivienda debido al cambio de composición en la familia y dependiendo si hay viviendas disponibles del tamaño necesario.

Agregar a un asistente que viva en la vivienda es permitido una vez que la persona anciana o incapacitada lo requiera y verificación de uno o más doctores que determine que este es esencial para su cuidado y bienestar, no estará obligado para su manutención, y no vivirá en su vivienda con excepción de ofrecer los servicios de apoyo. Los asistentes deben pasar por la verificación de antecedentes penales antes de ser autorizados para vivir en la vivienda.

35. Negocios de Residentes

Con autorización por escrito de la Autoridad de Viviendas, los residentes pueden llevar a cabo actividades legales para hacer un negocio de su vivienda si las actividades no utilizan el área principal de la vivienda arrendada. Residentes serán requeridos a que presenten evidencia de una licencia para el tipo de negocio que están haciendo, si son elegibles. El negocio del residente no puede causar más tráfico en la vivienda o en la propiedad y todos los ingresos deberán ser reportados a la Autoridad de Viviendas.

36. Actividad Criminal/Actividad Criminal Relacionada a Drogas

Los residentes son responsables de asegurar que los miembros de su familia, invitados u otras personas bajo el control del residente no participen en alguna actividad criminal o actividad criminal relacionada con drogas dentro o fuera de la propiedad.

Actividad criminal se define como aquellos que interfieren con o amenazan la salud, seguridad o el derecho de disfrutar pacíficamente la propiedad de la Autoridad de Viviendas de otros residentes o empleados. Actividad criminal incluye ser miembro o estar afiliado con pandillas de la calle, de la prisión, o de sus miembros. También incluye el abuso del alcohol que interfiere con la salud, seguridad, y los derechos de disfrutar pacíficamente de la propiedad por otros residentes. Armas de fuego (funcionen o no) y armas ofensivas no están permitidas en ningún lugar de la propiedad.

Personas bajo el control del residente incluye, pero no está limitado a aquellos que tengan control físico, habilidad de restringir, o influir directamente.

Actividad criminal relacionada con drogas se define como la manufactura ilegal, venta, distribución, y posesión de sustancias controladas.

Cualquier actividad criminal en violación de lo mencionado anteriormente es causa de terminación y desalojo de la vivienda. La Autoridad de Vivienda tiene la discreción de considerar las circunstancias del caso y puede permitir a miembros de la familia del ofensor a permanecer en la

vivienda pero imponer la condición que los miembros involucrados en las actividades criminales, no puedan vivir en la vivienda o regresar a la propiedad por ninguna razón. Podríamos requerir que el residente, en condición de continuar su residencia, debe presentar evidencia de haber terminado un programa de tratamiento.

37. Traspasar

Las propiedades de la Autoridad de Viviendas son propiedades privadas y tienen reglamentos de NO TRASPASAR en vigor con la cooperación del departamento de policía. Solamente los residentes y sus invitados están autorizados para estar en la propiedad. Si usted observa gente extraña o sospechosa en la propiedad, llame a la policía inmediatamente.

No permitimos que grupos de gente, residentes u otros, se junten en la propiedad, y no se permite que se tome alcohol en público ni en las áreas comunes. Favor de mantener estas actividades dentro de su vivienda.

Tiempo de silencio en las propiedades es de 10:00 P.M. a 8:00 A.M. todos los días. Ruidos excesivos o disturbios durante estas horas puede resultar en una violación a su contrato y puede resultar en la anulación de su contrato.

38. Programas de Seguridad

Programas de seguridad se han establecido en colaboración con el departamento de policía, la Autoridad de Viviendas, y residentes en la mayoría de nuestras propiedades. Programas coordinados y activos son una base muy efectiva debido a que los vecinos se cuidan unos a otros protejiendo su propiedad.

Como van y vienen los residentes, se tienen problemas dentro del sector de la comunidad que cambia el programa y llega a ser menos efectivo por lo tanto es necesario organizar un entrenamiento para refrescar el programa. Si usted reconoce la necesidad de reorganizar o establecer el programa de seguridad en su complejo, favor de comunicarse con el encargado de la propiedad. Nosotros coordinaremos una junta con el departamento de policía y residentes para ayudarlos a establecer un programa que sea exitoso.

39. Programas de Integridad de Residentes

El propósito principal del programa de integridad es de prevenir y eliminar el abuso al programa y violaciones al contrato relacionadas con el abuso, fraude, drogas o actividad criminal relacionado con violaciones al contrato. Solamente casos serios y substanciales son referidos para ser investigados. Si usted tiene información que sienta que debe ser investigada, favor de comunicarse con el encargado de la propiedad.

Los residentes deben estar consientes de que una investigación es una intromisión grande y legal a la vida privada de alguien y traerá con ella una responsabilidad implicada para la parte que hace el reporte para prevenir que se hagan reportes falsos y frívolos

40. Procedimiento de Reclamos

Si usted considera que las reglas, regulaciones, o procedimientos de HACM afecta negativamente sus derechos o bienestar y siente que alguna acción es injusta, usted tiene el derecho de tener una junta informal de reclamos. Una copia del procedimiento de reclamos para su programa de vivienda le ha sido proporcionado durante el tiempo que recibió su vivienda y copias se mantienen también en la oficina del encargado de la propiedad para que usted lo pueda revisar.

Se puede solicitar una junta informal para hacer un reclamo por escrito con el encargado de la propiedad o en la oficina central. El asunto se discutirá con usted durante una junta que sea conveniente para ambos.

41. Regulaciones

Reglas y reglamentos que gobiernan la admisión y continuación de residencia en propiedades donde la Autoridad de Viviendas administra y/o es dueño están disponibles para que usted las lea en la oficina central o en la oficina del encargado de la propiedad.

Manual de Residentes Actualizado 06-06