

## ORDENANZA Nro. \_ \_\_\_\_\_

Una ordenanza que prevé un aviso de desalojo propuesto por los arrendadores residenciales antes de un aviso para desocupar una propiedad residencial; constituyendo un incumplimiento; previendo una sanción que no exceda los \$500; previendo una cláusula de salvaguardia; previendo una cláusula de divisibilidad; y previendo una fecha efectiva.

CONSIDERANDO QUE, es posible que las personas se vean incapacitadas para trabajar o acceder a recursos financieros debido a dificultades económicas imprevistas, lo que puede repercutir en la capacidad del inquilino para pagar el alquiler, las tarifas u otros gastos relacionados con el contrato de arrendamiento del inquilino y puede enfrentarse al riesgo de quedarse sin vivienda de forma inmediata o inminente; y

CONSIDERANDO QUE, la Ciudad juzga que es de interés público evitar que los inquilinos sean desplazados y queden sin hogar; y

CONSIDERANDO QUE, se concluye que si un arrendador proporciona un aviso de desalojo propuesto, el inquilino tendrá la oportunidad de subsanar el alquiler atrasado, las tarifas u otros gastos relacionados con el contrato de arrendamiento del inquilino, o negociar una modificación del contrato de arrendamiento antes de que el inquilino pierda la vivienda; y

CONSIDERANDO QUE, se concluye que establecer un requisito de notificación antes de desalojar a los inquilinos residenciales permitirá que los arrendadores y los inquilinos trabajen en colaboración para permitir que los inquilinos permanezcan alojados y, a la vez, garantizar que los arrendadores mantengan un nivel de ingresos que les permita continuar proporcionando opciones de vivienda para los inquilinos es una cuestión de salud pública, seguridad y bienestar y sirve al propósito público de proteger a todos los residentes de la ciudad de Dallas de los perjuicios que enfrentan las personas sin hogar;

SEA ORDENADO POR EL CONCEJO DE LA CIUDAD DE DALLAS:

**SECCIÓN 1. DEFINICIONES.**

(1) INQUILINO AFECTADO significa una persona, o un miembro del hogar de una persona, que está autorizado por un contrato de arrendamiento para ocupar una propiedad residencial con exclusión de otros y que envía un aviso de asistencia para el alquiler al arrendador del inquilino.

(2) ARRENDADOR significa una persona que alquila bienes inmuebles residenciales a un inquilino. Este término también incluye al propietario, un subarrendador y el agente de un propietario o subarrendador de bienes inmuebles residenciales.

(3) AVISO DE DESALOJO PROPUESTO significa un aviso de desalojo propuesto, en el sentido de la Sección 24.005(e) del Código de Propiedad de Texas, que notifica al inquilino sobre el atraso en el pago del alquiler del inquilino y le proporciona el derecho a responder como se describe en las Secciones 2(b), 2(d) y 2(e), a continuación, que incluye el derecho a subsanar cualquier pago atrasado, antes de entregar al inquilino un aviso para desocupar la propiedad.

(4) AVISO PARA DESOCUPAR LA PROPIEDAD significa el aviso legal para desocupar la propiedad exigido por la Sección 24.005 del Código de Propiedad de Texas que debe preceder a la presentación de una demanda de desalojo.

(5) PERSONA significa un individuo, una corporación, una organización, un gobierno, una subdivisión o una agencia gubernamental, un fideicomiso comercial, un patrimonio, un fideicomiso, una sociedad, una asociación y cualquier otra entidad legal.

(6) PROGRAMA DE ASISTENCIA CALIFICADA PARA EL ALQUILER ("QRAP", por sus siglas en inglés) significa un programa de asistencia para el alquiler que:

(A) está financiado por una entidad gubernamental o una subdivisión política de los Estados Unidos y el Estado de Texas, o cualquier otra organización o entidad legal que se dedique a los servicios de asistencia para el alquiler, o cualquier subdivisión política de los anteriores;

(B) está autorizado, por los documentos, contratos, leyes o normativas vigentes que asignan u otorgan dichos fondos, a utilizar dichos fondos, exclusiva o no exclusivamente, para pagar el alquiler de los residentes de la ciudad de Dallas, y

(C) acepta o ha aceptado solicitudes de asistencia para el alquiler a través de un proceso de solicitud verificable.

(7) AVISO DE ASISTENCIA PARA EL ALQUILER significa la confirmación verificable de la solicitud de fondos de asistencia para el alquiler del inquilino afectado a un QRAP, que incluye, pero no se limita a, prueba de la solicitud a un QRAP por parte de cualquier persona a un arrendador por mensaje de texto, correo electrónico o entrega por escrito en cualquier forma.

(8) INQUILINO significa una persona que alquila un bien inmueble residencial de un arrendador.

## **SECCIÓN 2. REQUISITOS DEL AVISO.**

(a) Si un inquilino residencial no paga el alquiler, el arrendador deberá, antes de entregarle al inquilino un aviso para desocupar la propiedad, entregarle al inquilino un aviso de desalojo propuesto de la manera descrita en las Subsecciones (h) e (i) de esta sección.

(b) Dentro de los 10 días a partir de la fecha en que el arrendador proporciona correctamente un aviso de desalojo propuesto al inquilino, el inquilino deberá proporcionar al arrendador un aviso de asistencia para el alquiler.

(c) Si un inquilino no proporciona un aviso de asistencia para el alquiler al arrendador, el arrendador puede, luego del tiempo previsto para que el inquilino responda con un aviso de asistencia para el alquiler de conformidad con la Subsección (b) de esta sección, emprender cualquier acción de cumplimiento de acuerdo con las leyes estatales o locales, incluyendo la emisión de un aviso para desocupar la propiedad de acuerdo con la Sección 24.005 del Código de Propiedad de Texas.

(d) Si un inquilino cumple con la Subsección (b) de esta sección, el inquilino tiene 60 días a partir de la fecha en que se entrega el aviso de desalojo propuesto al inquilino para subsanar cualquier pago atrasado o responder con información sobre la solicitud de asistencia para el alquiler del inquilino, y un arrendador no entregará un aviso para desocupar la propiedad, excepto lo dispuesto en la Sección 4 a continuación, hasta luego de la finalización del período de 60 días.

(e) Si un inquilino le proporciona al arrendador un aviso de asistencia para el alquiler antes de recibir un aviso de desalojo propuesto, el arrendador proporcionará al inquilino el derecho de subsanar cualquier pago atrasado o podrá responder con información sobre la solicitud de asistencia para el alquiler del inquilino por un período de 60 días a partir de la fecha de entrega del aviso de desalojo propuesto sin ningún requisito por parte del inquilino de entregar un aviso de asistencia para el alquiler posterior, y el arrendador no entregará un aviso para desocupar la propiedad, excepto según lo dispuesto en la Sección 4 a continuación, hasta luego de la finalización del período de 60 días.

(f) Si un inquilino presenta una solicitud a un QRAP o ha presentado una solicitud anteriormente, proporciona el aviso de asistencia para el alquiler requerido y se aprueba su participación en el QRAP, el arrendador deberá aceptar el cronograma del programa para el reembolso y no tomará medidas en ningún procedimiento de desalojo contra el inquilino iniciado luego de la fecha de vigencia de esta ordenanza, excepto por un incumplimiento del contrato de arrendamiento que no se deba a la falta de pago del alquiler o las tarifas, o según lo dispuesto en la Sección 4 a continuación.

(g) Un aviso de desalojo propuesto debe ser por escrito, sustancialmente en el formulario adjunto a esta ordenanza como Anexo A, e incluir lo siguiente:

(1) aviso al inquilino del atraso en el pago del alquiler del inquilino con una solicitud de respuesta del inquilino por escrito, incluyendo;

(A) la declaración que cumpla con la Subsección (k) de esta sección; y

(B) el derecho para que el inquilino responda, que incluye subsanar

cualquier pago atrasado o proporcionar un aviso de asistencia para el alquiler, y los plazos aplicables para realizarlo de acuerdo con esta ordenanza;

- (2) opciones para que el inquilino resuelva el atraso en el pago del alquiler, que pueden incluir:

- (A) negociar un plan de pago directamente con el arrendador, y

- (B) remitir a un inquilino para que presente una solicitud de asistencia de alquiler a un programa QRAP; y

plazo de 10 días para que el inquilino responda con un aviso asistencia

de alquiler.

1

(h) Salvo lo dispuesto en la Subsección (i) de esta sección, se debe entregar al inquilino un aviso de desalojo propuesto en persona o por correo en la propiedad en cuestión. El aviso en persona puede ser entregado personalmente al inquilino o cualquier persona que resida en la propiedad mayor de 16 años, o entregado personalmente en la propiedad y colocado en el interior de la puerta de entrada principal. El aviso por correo puede ser por correo ordinario, correo registrado o correo certificado, con acuse de recibo, a la propiedad en cuestión.

(i) Como alternativa a los procedimientos de la Subsección (h) de esta sección, un arrendador puede entregar un aviso de desalojo propuesto colocándolo de manera segura a la entrada exterior de la puerta de entrada principal un sobre sellado que contenga el aviso de desalojo propuesto y en el que esté escrito el nombre del inquilino, la dirección y, en mayúsculas, las palabras "DOCUMENTO IMPORTANTE" o un texto sustancialmente similar y, a más tardar a las 5:00 p.m. del mismo día, entregando en el correo del mismo condado en que se encuentra en la propiedad en cuestión una copia del aviso de desalojo propuesto al inquilino si:

- (1) la propiedad no tiene buzón y tiene un dispositivo de cierre sin llave, sistema de alarma o animal peligroso que impide que el arrendador ingrese al inmueble para colocar el aviso de desalojo propuesto en el interior de la puerta de entrada principal; o

- (2) el arrendador cree razonablemente que la entrega personal a un inquilino o a una persona que reside en la propiedad o la entrega en persona en la propiedad, colocando el aviso de desalojo propuesto en el interior de la puerta de entrada principal podría causar daños a cualquier persona.

Un aviso de desalojo propuesto se considera entregado según esta subsección en la fecha en que el sobre se coloca en el exterior de la puerta y se deposita en el correo, independientemente de la fecha en que se recibe el aviso de desalojo propuesto.

(j) Si la solicitud de asistencia para el alquiler de un inquilino afectado es negada, retirada o no puede procesarse debido a que el inquilino afectado no proporcionó información o no cooperó en el proceso de solicitud, el período de protección al que se hace referencia en las Subsecciones (b) o (d) de esta sección, según corresponda, finalizará y el arrendador podrá

Ordenanza de Desalojo – Página 4

proceder a entregar un aviso para desocupar la propiedad.

(k) La declaración descrita en la Subsección (g)(2) de esta sección debe:

(1) estar en letra de 16 puntos, mayúscula, negrita y subrayado, según corresponda, y en párrafos separados, exactamente como se dispone a continuación en la Subsección (k)(3) de esta sección;

(2) colocarse en la parte superior de la primera página del aviso de desalojo propuesto en inglés y español; e

(3) incluir el siguiente texto:

“ESTE AVISO ES PARA DARLE LA OPORTUNIDAD DE PAGAR LOS ALQUILERES ATRASADOS PARA EVITAR EL DESALOJO. **NO TIENE QUE MUDARSE CUANDO RECIBA ESTE AVISO**, PERO ES POSIBLE QUE TENGA QUE MUDARSE SI USTED Y EL ARRENDADORNO LLEGAN A UN ACUERDO SOBRE EL PAGO DEL ALQUILER ATRASADO.

**SI RESPONDE AL ARRENDADOR POR ESCRITO EN UN PLAZO DE 10 DÍAS A PARTIR DE LA RECEPCIÓN DE ESTE AVISO CON LA PRUEBA DE SU SOLICITUD DE ASISTENCIA PARA EL ALOUILER "ORAP", POR SUS SIGLAS EN INGLÉS, DISPONDRÁ DE 60 DÍAS PARA QUE DICHA ASISTENCIA SE PAGUE O SE PROGRAME SU PAGO ANTES DE QUE PUEDA PROCEDERSE AL DESALOJO.**

**SI NO RESPONDE POR ESCRITO EN EL PLAZO DE 10 DÍAS, EL PROCEDIMIENTO DE DESALOJO PUEDE COMENZAR EL DÍA 11.**

ESTE AVISO NO LE EXIME DE SU OBLIGACIÓN DE PAGAR Y PUEDE SER DESALOJADO SINO PAGA COMO SE EXIGE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. SE LE SOLICITA QUE DIALOGUE SOBRE ESTE AVISO CON SU ARRENDADOR LO ANTES POSIBLE, **PERO DEBE PRESENTAR UNA PRUEBA DE SU "SOLICITUD DE ORAP" A SU ARRENDADOR A MÁSTARDAR 10 DÍAS LUEGO DE LA FECHA EN QUE RECIBA ESTE AVISO.**

**EN LA SIGUIENTE PÁGINA ENCONTRARÁ RECURSOS PARA AYUDARLE.”**

"THIS NOTICE IS TO PROVIDE YOU WITH AN OPPORTUNITY TO PAY DELINQUENT RENTS TO AVOID EVICTION. **YOU DO NOT HAVE TO MOVE WHEN YOU GET THIS NOTICE** BUT YOU MAY HAVE TO MOVE IF YOU AND YOUR LANDLORD DO NOT WORK OUT AN AGREEMENT REGARDING THE PAYMENT OF DELINQUENT

RENT.

**IF YOU RESPOND TO YOUR LANDLORD IN WRITING WITHIN 10 DAYS OF RECEIVING THIS NOTICE WITH PROOF OF YOUR "QRAP" RENT ASSISTANCE APPLICATION, YOU WILL HAVE 60 DAYS FOR SUCH ASSISTANCE TO BE PAID OR SCHEDULED FOR PAYMENT BEFORE AN EVICTION MAY PROCEED.**

**IF YOU DO NOT RESPOND IN WRITING WITHIN 10 DAYS, EVICTION PROCEEDINGS MAY BEGIN ON THE 11TH DAY.**

THIS NOTICE DOES NOT EXCUSE YOUR OBLIGATION TO PAY, AND YOU CAN BE EVICTED IF YOU FAIL TO PAY AS REQUIRED UNDER THE LEASE. YOU ARE REQUESTED TO DISCUSS THIS NOTICE WITH YOUR LANDLORD AS SOON AS POSSIBLE, **BUT YOU MUST PROVIDE PROOF OF YOUR "QRAP APPLICATION" TO YOUR LANDLORD NO LATER THAN 10 DAYS FROM THE DATE WHEN YOU RECEIVE THIS NOTICE.**

**RESOURCES TO ASSIST YOU ARE ON THE FOLLOWING PAGE."**

(l) Un aviso para desocupar la propiedad que se otorgue antes de la finalización de los plazos dispuestos en las Subsecciones (b), (d) y (e) de esta sección, según corresponda, no tiene efecto legal.

### **SECCIÓN 3. NO EXIME DEL PAGO DE ALQUILER O TARIFAS.**

Nada en esta ordenanza debe interpretarse como que exime a un inquilino del requisito de pagar el alquiler o las tarifas en virtud de un contrato de arrendamiento.

### **SECCIÓN 4. DESALOJOS POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DISTINTOS AL NO PAGO DEL ALQUILER O TARIFAS; RIESGO INMINENTE DE DAÑO FÍSICO; O ACTIVIDAD CRIMINAL.**

El requisito de enviar un aviso de desalojo propuesto no se aplica si un arrendador inicia un proceso de desalojo contra un inquilino, miembros del hogar del inquilino o invitados si:

(1) los motivos para el desalojo son:

(A) incumplimientos de los términos del contrato de arrendamiento que no sean incumplimientos debidos a la falta de pago del alquiler o las tarifas;

(B) que el inquilino, un miembro del hogar del inquilino o los invitados representan un riesgo inminente de daño físico para cualquier persona, incluyendo los niños y los adultos mayores dentro del mismo hogar o los empleados del arrendador o los representantes de la administración; o

(C) que el inquilino, un miembro del hogar del inquilino o los invitados participen en cualquier actividad delictiva, incluyendo los delitos evitables y la ocupación ilegal, y

(2) el motivo del desalojo se establece en el aviso para desocupar como motivo del desalojo.

## **SECCIÓN 5. MEDIACIÓN VOLUNTARIA.**

La Ciudad alienta a los arrendadores e inquilinos a utilizar la mediación para intentar resolver las disputas que puedan surgir entre ellos y que no puedan resolver por sí mismos. La mediación es un proceso en el que un mediador imparcial facilita una conferencia de conciliación entre las partes para que puedan dialogar sobre formas de resolver sus diferencias. Esta sección no impone un requisito obligatorio de que los arrendadores y los inquilinos participen en la mediación. Sin embargo, se alienta a los arrendadores e inquilinos a utilizar la mediación como un posible medio para resolver sus disputas mientras esta ordenanza esté vigente. Los arrendadores e inquilinos deben aprovechar los mediadores gratuitos o de bajo costo para ayudar a reducir los costos tanto para el arrendador como para el inquilino.

## **SECCIÓN 6. INCUMPLIMIENTO Y SANCIÓN.**

(a) Una persona que, a sabiendas, imprudentemente o por negligencia, se esfuerce por desalojar a un inquilino proporcionando un aviso para desocupar la propiedad o presentando una demanda por retención forzosa sin cumplir primero con esta ordenanza con respecto a dicho inquilino, comete un incumplimiento punible con una sanción que no exceda los \$500.

(b) Es una defensa contra el enjuiciamiento que un arrendador inicie procedimientos de desalojo para cualquier inquilino, miembros del hogar del inquilino o invitados si dicha acción no requiere un aviso de desalojo propuesto de conformidad con la Sección 4 del presente.

## **SECCIÓN 7. EXPIRACIÓN.**

Esta ordenanza expira en la fecha de adopción de una ordenanza de desalojo permanente.

## **SECCIÓN 8. SALVAGUARDIA.**

Que cualquier aviso dado o acto realizado o derecho adquirido, o cualquier proceso judicial, demanda o enjuiciamiento iniciado en o luego de la fecha de vigencia de esta ordenanza o antes de la enmienda o revocación de esta ordenanza, o parte de la misma, no será afectada o perjudicada por la enmienda o revocación de esta ordenanza, o parte de ella, y se considerará que todavía permanece en plena vigencia para todos los efectos y propósitos como si esta ordenanza, en caso de ser enmendada o revocada, o parte de ella, hubiera permanecido en vigencia.

## **SECCIÓN 9. DIVISIBILIDAD.**

Que los términos y disposiciones de esta ordenanza son divisibles y se rigen por la Sección 1-4 del Capítulo 1 del Código de la Ciudad de Dallas, en su forma enmendada.

**SECCIÓN 10. FECHA EFECTIVA.**

Que esta ordenanza entrará en vigencia inmediatamente luego de su aprobación y publicación de acuerdo con las disposiciones de la Carta Constitucional de la Ciudad de Dallas y, por lo tanto, así se ordena y no se aplicará a ningún procedimiento de desalojo iniciado antes de la fecha de vigencia de esta ordenanza, incluyendo cualquier aviso de desalojo entregado antes de la fecha de vigencia de esta ordenanza.

APROBADO EN CUANTO A LA FORMA:

CHRISTOPHER J. CASO, abogado de la Ciudad

Por:

Abogado adjunto de la Ciudad

Aprobado \_ \_\_\_\_\_



## Anexo A

### **AVISO DE DESALOJO PROPUESTO**

ESTE AVISO ES PARA DARLE LA OPORTUNIDAD DE PAGAR LOS ALQUILERES ATRASADOS PARA EVITAR EL DESALOJO. **NO TIENE QUE MUDARSE CUANDO RECIBA ESTE AVISO**, PERO ES POSIBLE QUE TENGA QUE MUDARSE SI USTED Y EL ARRENDADOR NO LLEGAN A UN ACUERDO SOBRE EL PAGO DEL ALQUILER ATRASADO.

**SI RESPONDE AL ARRENDADOR POR ESCRITO EN UN PLAZO DE 10 DÍAS A PARTIR DE LA RECEPCIÓN DE ESTE AVISO CON LA PRUEBA DE SU SOLICITUD DE ASISTENCIA PARA EL ALQUILER "ORAP" DISPONDRÁ DE 60 DÍAS PARA QUE DICHA ASISTENCIA SE PAGUE O SE PROGRAME SU PAGO ANTES DE QUE PUEDA PROCEDERSE AL DESALOJO.**

**SI NO RESPONDE POR ESCRITO EN EL PLAZO DE 10 DÍAS, EL PROCEDIMIENTO DE DESALOJO PUEDE COMENZAR EL DÍA 11.**

ESTE AVISO NO LE EXIME DE SU OBLIGACIÓN DE PAGAR Y PUEDE SER DESALOJADO SI NO PAGA COMO SE EXIGE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. SE LE SOLICITA QUE DIALOGUE ESTE AVISO CON SU ARRENDADOR LO ANTES POSIBLE, **PERO DEBE PRESENTAR UNA PRUEBA DE SU "SOLICITUD DE ORAP" A SU ARRENDADOR A MÁS TARDAR 10 DÍAS DESPUÉS DE LA FECHA EN QUE RECIBA ESTE AVISO.**

**EN LA SIGUIENTE PÁGINA ENCONTRARÁ RECURSOS PARA AYUDARLE.**

Estimado inquilino:

Usted está en mora por no pagar su alquiler como se requiere en su contrato de arrendamiento. La suma actual a pagar es de \$\_\_\_\_\_. Es posible que fondos del gobierno o del programa de asistencia calificada de alquiler estén disponibles para ayudarle. Si aún no ha solicitado la asistencia para el alquiler, debe realizarlo inmediatamente y luego presentar al arrendador una prueba de su solicitud del programa de asistencia para el alquiler dentro de los 10 días de haber recibido este aviso. Debe solicitar que el proveedor de asistencia para el alquiler le proporcione una prueba de su solicitud de asistencia para el alquiler y enviarla a su

arrendador luego de solicitarla. Consulte la siguiente página para saber dónde presentar la solicitud.

Deberá ponerse en contacto con el arrendador e inmediatamente intentar elaborar un plan de pagos o una modificación del contrato de arrendamiento para poder permanecer en su residencia. Si usted no ha respondido a este aviso POR ESCRITO dentro de los 10 días luego de haber recibido este aviso, proporcionando al arrendador una prueba de su solicitud del programa de asistencia calificada de alquiler, el arrendador puede proceder con un Aviso de desalojo y presentar un procedimiento de desalojo para retirar a los residentes de la propiedad en cuestión.

Si puede presentar una prueba de su solicitud a un Programa de Asistencia Calificada de Alquiler (QRAP, por sus siglas en inglés) a su arrendador, su respuesta a este avisopodría darle hasta 60 días antes de que se presente un desalojo. Sin embargo, usted es responsable del pago total de todos los alquileres hasta ese momento, a menos quenegocie un acuerdo vinculante con el arrendador.

Tenga en cuenta que el arrendador puede iniciar un procedimiento de desalojo inmediatamente si usted, los miembros de su familia o los invitados suponen una amenaza inmediata o un daño físico para cualquier persona o participan en actividades delictivas.

**Por favor, no ignore este aviso, ya que su falta de respuesta puede dar lugar a que el arrendador envíe un aviso de desalojo solicitando que abandone la propiedad, seguido de una acción judicial ante el juez de paz para desalojarlo.**

## RECURSOS PARA AYUDARLE

### **Asistencia para el alquiler**

En la medida en que se disponga de asistencias para el alquiler, puede saber dónde solicitarlas en la siguiente página web: <https://dallascityhall.com/departments/community-care/Pages/Short-Term-Rental-Assistance.aspx>.

### **Asistencia legal gratuita**

Es posible que tenga a su disposición asistencia y representación legal gratuita. Debe dirigirse al Dallas Eviction Advocacy Center o a Legal Aid of Northwest Texas para informarse. La información de contacto es la siguiente:

Dallas Eviction Advocacy Center

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

[info@dallaseac.org](mailto:info@dallaseac.org)

469-436-2704 (puede enviar un mensaje de texto a este número o dejar un mensaje de voz)

Legal Aid of Northwest

Texas <https://internet.lanwt.org/en-us>  
[dirección de correo electrónico]855-  
548-8457

Este aviso de desalojo propuesto fue entregado por (marque una):

\_\_\_\_\_ correo

\_\_\_\_\_ entrega en mano a una persona mayor de 16 años que respondió a la puerta

\_\_\_\_\_ colocando el aviso en el interior de la puerta de entrada principal

\_\_\_\_\_ colocando el aviso en el exterior de la puerta de entrada principal y enviando el aviso por correo

El \_\_\_\_\_ (fecha) por \_\_\_\_\_ (firma  
de persona que entrega el aviso).

## Exhibit A

### **NOTICE OF PROPOSED EVICTION**

THIS NOTICE IS TO PROVIDE YOU WITH AN OPPORTUNITY TO PAY DELINQUENT RENTS TO AVOID EVICTION. **YOU DO NOT HAVE TO MOVE WHEN YOU GET THIS NOTICE** BUT YOU MAY HAVE TO MOVE IF YOU AND YOUR LANDLORD DO NOT WORK OUT AN AGREEMENT REGARDING THE PAYMENT OF DELINQUENT RENT.

**IF YOU RESPOND TO YOUR LANDLORD IN WRITING WITHIN 10 DAYS OF RECEIVING THIS NOTICE WITH PROOF OF YOUR "QRAP" RENT ASSISTANCE APPLICATION, YOU WILL HAVE 60 DAYS FOR SUCH ASSISTANCE TO BE PAID OR SCHEDULED FOR PAYMENT BEFORE AN EVICTION MAY PROCEED.**

**IF YOU DO NOT RESPOND IN WRITING WITHIN 10 DAYS EVICTION PROCEEDINGS MAY BEGIN ON THE 11TH DAY.**

THIS NOTICE DOES NOT EXCUSE YOUR OBLIGATION TO PAY AND YOU CAN BE EVICTED IF YOU FAIL TO PAY AS REQUIRED UNDER THE LEASE. YOU ARE REQUESTED TO DISCUSS THIS NOTICE WITH YOUR LANDLORD AS SOON AS POSSIBLE, **BUT YOU MUST PROVIDE PROOF OF YOUR "QRAP APPLICATION" TO YOUR LANDLORD NO LATER THAN 10 DAYS FROM THE DATE WHEN YOU RECEIVE THIS NOTICE.**

**RESOURCES TO ASSIST YOU ARE ON THE FOLLOWING PAGE.**

Dear Tenant,

You are in default for not paying your rent as required in your lease. The current amount due is \$\_\_\_\_\_. Government or qualified rent assistance program funds may be available to assist you. If you have not yet applied for rent assistance, you should do so immediately and then provide proof of your qualified rent assistance program application to your landlord within 10 days of receiving this notice. You should request proof of your rental assistance application to be provided to you by the rent assistance provider and send proof to your Landlord after you apply. See the next page for where to apply.

You should contact your landlord and immediately attempt to work out a payment plan or lease modification in order to stay in your residence. If you have not responded to this notice IN WRITING within 10 days of this notice, providing the landlord with proof of your qualified rent assistance program application, landlord can proceed with a Notice to vacate and file an eviction proceeding to remove the residents from the subject property.

If you can provide proof of your application for a Qualified Rental Assistance Program (QRAP) to your landlord, your response to this notice could give you up to 60 days before an eviction will be filed. However, you are responsible for full payment of all rents through this time unless and until you negotiate a binding agreement with your landlord.

Please note that the landlord may still institute eviction proceedings immediately if you, members of your household or guests pose an immediate threat or physical harm to any person or engage in criminal activity.

**Please do not ignore this notice as your failure to respond may result in the landlord sending a Notice to Vacate requesting you to vacate the premises, followed by a judicial action before the Justice of the Peace to evict you.**

## **RESOURCES TO ASSIST YOU**

### **Rent Assistance**

To the extent rent assistance is available, you can learn where to apply at the following web site: <https://dallascityhall.com/departments/community-care/Pages/Short-Term-Rental-Assistance.aspx>.

### **Free Legal Assistance**

Free legal assistance and representation may be available to you. You should reach out to the Dallas Eviction Advocacy Center or Legal Aid of Northwest Texas to inquire. Their contact information is as follows:

Dallas Eviction Advocacy Center  
www.dallaseac.org  
info@dallaseac.org  
469-436-2704 (you may text this number or leave a voicemail)

Legal Aid of Northwest Texas  
<https://internet.lanwt.org/en-us>  
[email address]  
855-548-8457

This notice of proposed eviction was served by (check one):

\_\_\_\_\_ mail

\_\_\_\_\_ hand delivery to a person over 16 years of age answering the door

\_\_\_\_\_ affixing the notice to the inside of the main entry door

\_\_\_\_\_ affixing the notice to the outside of the main entry door and mailing notice

On \_\_\_\_\_ (date) by \_\_\_\_\_  
(signature of person delivering notice).