

Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

I. Vivienda justa y leyes de igualdad de oportunidades.

- A. En cualquier fase del proceso de ocupación, la dirección cumplirá con las disposiciones de la ley federal, estatal o local de Vivienda Justa que prohíbe la discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, religión, sexo, estado familiar, origen nacional o discapacidad. Otras disposiciones contra la discriminación incluyen el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (Ley Pública 88-352, 78 Stat. 241), la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y la Ley de Discriminación por Edad de 1975, en relación con el programa de viviendas múltiples RD. El proceso de ocupación incluye, pero no se limita necesariamente a, el procesamiento de solicitudes, el arrendamiento, las transferencias, la prestación de gestión y servicios, el acceso a instalaciones comunes y la terminación de la ocupación.
- B. Si algún solicitante o residente considera que sus derechos han sido violados bajo las leyes de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, puede contactar con a:

HUD, Oficina FHEO
801 Cherry Street, Unidad #45, Suite 2500
Fort Worth, Texas 76102
817.978.5826

- C. Este desarrollo cumplirá con las leyes estatales y federales de vivienda justa y antidiscriminación; incluyendo, pero no limitándose a, la consideración de las adaptaciones razonables solicitadas para completar el proceso de solicitud. El capítulo 1, subcapítulo B de este título ofrece más detalles sobre las adaptaciones razonables.

Los criterios de selección se aplicarán de manera coherente con todas las leyes aplicables, incluyendo las Leyes de Vivienda Justa de Texas y Federales, la Ley Federal de Información Justa de Crédito, las directrices del programa y las normas del Departamento.

Las restricciones específicas de animales, razas, números, peso, normas sobre mascotas, y las fianzas para mascotas no se aplicarán a hogares que tengan animales/asistencia cualificados.

II. EIV (Solo Propiedades de la Sección 8)

Con el fin de garantizar que se proporcione la asistencia adecuada a las personas adecuadas, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ha proporcionado a todas las propiedades RD 515/8 de nuestro portafolio acceso a una nueva base de datos de verificación llamada Sistemas de Verificación de Ingresos Empresariales (EIV).

EIV tiene el potencial de proporcionar a la Dirección documentación sobre cualquier residente que actualmente reciba asistencia para alquiler de viviendas multifamiliares, viviendas públicas o participante en programas de vales de elección de vivienda utilizando la Búsqueda de Inquilinos Existentes y el Informe de Múltiples Subvenciones. Nada impide que un beneficiario de ayuda del HUD solicite esta propiedad. Sin embargo, el solicitante debe mudarse de la propiedad actual y/o renunciar a cualquier vale antes de que comience la asistencia HUD en esta propiedad. Si el solicitante o cualquier miembro del hogar solicitante no revela completa y con precisión el historial de alquiler, la solicitud puede ser denegada basándose en la "tergiversación" de la información del solicitante. La Búsqueda de Inquilinos Existentes EIV se utilizará al procesar una solicitud y el Informe de Subsidio Múltiple Revisarse mensualmente. Si algún miembro del hogar recibe o intenta recibir asistencia en otra unidad asistida por el HUD mientras recibe asistencia en esta propiedad, el miembro del hogar deberá reembolsar al HUD por la asistencia pagada por error. Esto se considera una infracción material del contrato de arrendamiento y puede conllevar sanciones de hasta desahucio y acusaciones por fraude.

El personal SOLO accederá a la información de ingresos de tu EIV durante la Recertificación Anual, durante tu Recertificación 30 después de la fecha inicial de entrada y la emisión de una Recertificación Interina por parte de la Dirección.

Durante la ocupación, cada año como residente, la información que se enumera a continuación será verificada durante el proceso de Recertificación Anual:

- Prestaciones de la Seguridad Social/Pagos de Medicare
- Pagos suplementarios de ingresos por seguridad
- Información salarial
- Nuevo empleado
- Desempleo
- Residente que recibe múltiples pagos de subvención

En caso de que la consulta sobre la información de ingresos de tu EIV proporcione a la dirección documentación de la recepción de ingresos no declarados por parte de tu hogar, se te notificará que te presentes en la oficina de alquiler para reunirte con la administración. En caso de que la Dirección verifique que la información recibida no se ha reportado a tiempo y supera la cantidad mensual acumulada de 200 dólares o más, se puede firmar un Acuerdo de Recertificación de Reembolso para que un Residente devuelva cualquier pago en exceso de la subvención. Si un residente proporciona información incompleta o inexacta a sabiendas, la Dirección puede rescindir la Asistencia y/o el Arrendamiento.

III. Solicitudes y elegibilidad para programas

La dirección aceptará solicitudes de alquiler de cualquier persona interesada, en persona, durante el horario laboral normal. Todas las personas que deseen solicitar la ocupación tendrán la oportunidad de presentar solicitudes completas. Debe reconocerse que la presentación de una solicitud no garantiza al solicitante la vivienda ni obliga al Agente a proporcionar alojamiento. La admisión y el



"Esta institución es un proveedor y empleador de igualdad de oportunidades"

El propietario no discrimina a las personas con discapacidad.

Coordinadora de la Sección 504: Candice George, 214-751-6160

T.D.D. 1-800-735-2989



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

traslado a la unidad dependen de la cualificación verificada del solicitante y de la disponibilidad de una unidad adecuada. La gestión atenderá a una población multifamiliar.

A. Procedimientos para completar la solicitud.

La fecha y hora en que se presentó la solicitud completa se registrará en la lista de espera y establecerá prioridad para la selección de la lista. Si un solicitante presenta una solicitud incompleta, debe ser notificado por escrito en un plazo de 10 días respecto a los elementos necesarios para que la solicitud se considere completa, y la prioridad no se establecerá hasta que se reciban los elementos adicionales.

1. La solicitud por escrito, en el formulario debidamente prescrito, debe presentarse para ser considerado para la residencia.
2. La solicitud debe presentarse en persona por la(s) persona(s) que soliciten la vivienda de alquiler en la oficina del Administrador de la Propiedad, salvo que el solicitante cumpla la excepción a este requisito indicada en la Sección III. A. 4. Abajo.
 - Todos los solicitantes deberán requerir prueba de identidad, como carné de conducir, tarjeta de identificación estatal, etc.
3. (Sección 8 y propiedades solo con Crédito Fiscal) cada miembro del hogar debe firmar una declaración de ciudadanía, estatus migratorio y debe presentar pruebas de ciudadanía o estatus migratorio. La solicitud no se considerará completa hasta que se proporcione prueba de estatus migratorio de ciudadanía. Si el solicitante no puede proporcionar la información necesaria, el propietario puede aplazar la determinación final de elegibilidad hasta que el solicitante proporcione dicha información. Solo los ciudadanos estadounidenses o los no ciudadanos elegibles pueden recibir asistencia. Esto significa que al menos un miembro de la familia debe poder aportar prueba de ciudadanía o de no ciudadano elegible. Si algunos familiares no pueden aportar prueba de ciudadanía, la ayuda se prorrateará en consecuencia, en función del número de familiares elegibles confirmados.
4. Las solicitudes pueden presentarse sin presentarse personalmente en caso de que una parte interesada tenga una discapacidad física. Cualquiera puede recoger una solicitud en la Oficina del Gerente y, si es necesario, se enviará una solicitud por correo a las personas interesadas. Si un solicitante no puede acudir físicamente a la Oficina para completar el formulario:
 - un. El solicitante deberá estar presente para proporcionar la información requerida a la persona que haya elegido para ayudarlo a completar el formulario de solicitud.
 - b. La persona que asiste a un solicitante debe firmar y fechar la solicitud junto con el solicitante, para indicar que se completó por indicación del solicitante designado. La persona entregará la solicitud a la Oficina del Gerente y proporcionará prueba de su identidad a la dirección.
5. La solicitud debe completarse en su totalidad. Cualquier información requerida, pero que no esté fácilmente disponible, debe ser indicada por el solicitante en el formulario de solicitud.
 - un. El solicitante dispondrá de diez (10) días para proporcionar la información si se prevé una ocupación inmediata.
 - b. Según la lista de espera, el Gerente asignará al solicitante un plazo para presentar la información requerida.
 - c. La lista de espera permanecerá abierta en todo momento y nunca se cerrará.

B. Proceso inicial de selección/entrevista de solicitud para la mudanza y recertificación anual de elegibilidad.

En el momento en que se realice la solicitud de alquiler, se realizará una entrevista inicial de selección.

1. La Dirección revisará la solicitud para garantizar su integridad. Cualquier solicitud que no pueda completarse en este momento será señalada por la Dirección y se le dará al solicitante un plazo para presentar la información requerida.
2. La Dirección obtendrá la identificación adecuada del solicitante y se registrará.
3. Las preguntas y preocupaciones del solicitante serán respondidas por la Dirección.
4. Se proporcionará al solicitante una copia del plan de selección de residentes y la dirección explicará las distintas fases del proceso de lista de espera y el sistema para ofrecer unidades.
5. Todos los miembros solicitantes del hogar deben proporcionar tarjetas de seguridad social emitidas por la Administración de la Seguridad Social. Si se proporciona el número de la Seguridad Social y no se puede proporcionar la Tarjeta de la Seguridad Social, al solicitante se le concederán 90 días para obtener la documentación y 6 meses para los ocupantes menores de 6 años, conforme a la normativa del HUD.

(Solo para propiedades de la sección 8) A efectos de elegibilidad, se exige del requisito de revelar un número de Seguridad Social si no se ha asignado ningún Seguro Social y: a) Un miembro del hogar tiene 62 años o más a fecha de 31 de enero de 2010 y las determinaciones de elegibilidad comenzaron antes del 31 de enero de 2010 b) un miembro del hogar es un no ciudadano no elegible. El número de Seguridad Social proporcionado se comparará con la información registrada en la base de datos de la Administración de la Seguridad Social (a través del Sistema de Verificación de Ingresos Empresariales del HUD) para asegurar que el número de Seguridad Social, la fecha de nacimiento y el apellido coincidan. Si el EIV devuelve un error que no puede explicarse ni resolverse, la asistencia y/o el contrato de arrendamiento pueden ser rescindidos y cualquier asistencia pagada por error debe ser devuelta a HUD. Si el solicitante/residente proporciona deliberadamente un número de Seguridad Social inexacto, el propietario/agente y/o el HUD pueden reclamar sanciones adicionales debido a intentos de fraude.

6. (Sección 8 Solo Propiedades) Todos los miembros del hogar solicitantes deben aportar pruebas de ciudadanía o estatus migratorio elegible. Los no ciudadanos (excepto los mayores de 62 años) deben firmar un Formulario de Consentimiento de Verificación y presentar documentación de su estado o firmar una declaración de que no reclaman ser elegibles. Las familias mixtas (una familia con uno o más familiares no elegibles y uno o más miembros elegibles) pueden recibir ayuda prorrateada o un aplazamiento temporal de la terminación de la ayuda.
7. Todos los miembros adultos (mayores de 18 años) en el hogar del solicitante/residente deben firmar una autorización y



"Esta institución es un proveedor y empleador de igualdad de oportunidades"

El propietario no discrimina a las personas con discapacidad.

Coordinadora de la Sección 504: Candice George, 214-751-6160

T.D.D. 1-800-735-2989



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

autorización de liberación de inquilinos en el momento de la entrada y cada año. (Sección 8 Solo Propiedades) Todos los miembros adultos (mayores de 18 años) de la familia del solicitante deben firmar el formulario HUD 9887/9887A al entrar a vivir y cada año a partir de entonces.

8. La unidad solicitada debe ser la residencia exclusiva del solicitante.
9. Se realizarán verificaciones de antecedentes penales, de crédito y de alquiler para todos los solicitantes mayores de 18 años.

C. Registro de solicitudes/procedimientos de lista de espera

1. El nombre de cada solicitante se incluirá en el Registro de Solicitudes/Lista de Espera según la fecha y hora en que la Dirección reciba la solicitud, lo cual se mantendrá según las necesidades de tamaño de dormitorio. La fecha y hora en que se presentó la solicitud completa se registrará en la lista de espera y establecerá prioridad para la selección de la lista. Si un solicitante presenta una solicitud incompleta, debe ser notificado por escrito en un plazo de 10 días respecto a los elementos necesarios para que la solicitud se considere completa, y la prioridad no se establecerá hasta que se reciban los elementos adicionales. La siguiente información también estará indicada en el Registro de Solicitudes/Lista de Espera:
 - un. Raza/etnia.
 - b. Determinación sobre la elegibilidad o inelegibilidad para la selección basada en la elegibilidad y el cribado según se indica en la Sección IV. de este Plan.
 - c. Unidad de cita ofrecida y, si se rechaza, los motivos del rechazo.
 - d. Fecha asignada a una unidad habitacional e identificación de la vivienda.
 - e. Razones para pasar al solicitante a un estado inactivo (si es necesario).
2. Los solicitantes en el Registro de Solicitudes/Lista de Espera que hayan presentado una solicitud completa y no hayan sido alojados, pero que aún estén interesados en la vivienda, constituyen la lista de espera del proyecto.
3. La lista de espera permanece abierta para los solicitantes elegibles en todo momento.
4. Los solicitantes pueden ser incluidos en varias listas de espera para las que el hogar cumple los requisitos según los estándares de ocupación. Cuando un solicitante sea el siguiente en la lista de espera, puede optar por aceptar el tamaño de la unidad ofrecida o quedarse en la lista de espera para el otro tamaño de unidad.

D. **Ingresos del hogar:** Los ingresos del hogar no deben **superar** los límites de ingresos aplicables al programa de vivienda para la propiedad. Todos los límites de ingresos están disponibles y se publican en la oficina de arrendamiento.

- a. El nivel de ingresos medianos del 60% del área ajustado por tamaño de la familia (solo propiedades con Crédito Fiscal), **véase la tabla referenciada más abajo.**
- b. Nivel de ingresos muy bajos ajustado por tamaño de la familia (Sección 8)
- c. Nivel de ingresos moderados ajustado por tamaño de la familia (Sección 515).

Income Limits

State: Texas

County: Williamson

<u>VeryLow1</u>	<u>VeryLow2</u>	<u>VeryLow3</u>	<u>VeryLow4</u>	<u>VeryLow5</u>	<u>VeryLow6</u>	<u>VeryLow7</u>	<u>VeryLow8</u>
\$46,850	\$53,550	\$60,250	\$66,900	\$72,300	\$77,650	\$83,000	\$88,350

<u>Low1</u>	<u>Low2</u>	<u>Low3</u>	<u>Low4</u>	<u>Low5</u>	<u>Low6</u>	<u>Low7</u>	<u>Low8</u>
\$72,950	\$83,400	\$93,800	\$104,200	\$112,550	\$120,900	\$129,250	\$137,550

<u>Moderate1</u>	<u>Moderate2</u>	<u>Moderate3</u>	<u>Moderate4</u>	<u>Moderate5</u>	<u>Moderate6</u>	<u>Moderate7</u>	<u>Moderate8</u>
\$78,450	\$88,900	\$99,300	\$109,700	\$118,050	\$126,400	\$134,750	\$143,050

- E. (Sección 8) solo los ciudadanos o no ciudadanos elegibles son elegibles para la ayuda, así como para una discusión sobre un aplazamiento temporal de la terminación de la asistencia y disposiciones para prorratear el alquiler para familias mixtas.

IV. Rechazando solicitudes.

Un. Motivos Las solicitudes pueden ser rechazadas.

1. No cumplir, o en ciertos programas exceder, los criterios del USDA y/o HUD para la propiedad.
 2. No cumplir con los criterios de selección de propiedades descritos en la Sección V de este Plan.
 3. La composición familiar no se ajusta a las directrices establecidas por el USDA y/o el HUD para los estándares de ocupación basados en las unidades disponibles.
 4. El solicitante proporcionó información falsa.
 5. Los estudiantes matriculados en una institución de educación superior, menores de 24 años, no veteranos, solteros y no tengan hijos a cargo, y que soliciten asistencia bajo la sección 8 a título individual si ni el estudiante ni los padres del estudiante son elegibles para ingresos, demuestran y no son una persona con discapacidad, según el término definido en "las secciones 3(b)(3)(F) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (42 U.S.C. 1437a (b)(3)(E)) ..." y no recibía asistencia de la sección 8 a fecha de 30 de noviembre de 2005"
- "Un estudiante menor de 24 años que cumpla los criterios adicionales de la Sección 327 de la Ley puede ser elegible para recibir

"Esta institución es un proveedor y empleador de igualdad de oportunidades"

El propietario no discrimina a las personas con discapacidad.

Coordinadora de la Sección 504: Candice George, 214-751-6160

T.D.D. 1-800-735-2989



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

asistencia en circunstancias en las que un examen de los ingresos de los padres del estudiante no sea relevante Y cuando el estudiante pueda demostrar la ausencia de, o su independencia respecto a sus padres, estableciendo un hogar separado de los padres durante al menos un año."

(Crédito fiscal) Un estudiante matriculado a tiempo completo durante más de 5 meses en un año natural en una institución de educación superior y que no cumple las siguientes excepciones: casado, tener un hijo a cargo, haber estado previamente en acogida y/o inscrito en un programa de formación laboral.

6. Los ingresos anuales del solicitante no deben superar los límites de ingresos del programa hasta el límite de ingresos bajos (propiedades de la Sección 8), Límites de ingresos moderados (propiedades USDA) o límites del 60% (propiedades con crédito fiscal al 100%).
- 7 El solicitante no es elegible para ocupar una unidad o propiedad concreta (según se describe en el Manual HUD 4530.3 Capítulo 3, Secciones 1 y 2 bajo los requisitos de elegibilidad, IRS 8823 y USDA 3560)
8. El solicitante no puede divulgar ni documentar los números de la Seguridad Social de todos los miembros del hogar ni **(Solo sección 8)** no ejecuta una certificación que indique que no se han asignado números de seguridad social;
9. El solicitante no firma ni presenta los formularios de consentimiento para la verificación ni la Autorización para la Liberación de Información (formularios HUD-9887 y HUD-9887-A)
10. El hogar tiene características que no son apropiadas para el tipo específico de unidad disponible en ese momento, o tiene una familia de un tamaño que no es apropiado para los tamaños disponibles. (En tales casos, la Dirección puede denegar la admisión al solicitante en una unidad específica, pero el solicitante puede seguir esperando a otra unidad.)
11. El solicitante debe aceptar pagar el alquiler exigido por el programa bajo el cual la familia recibirá ayuda.
12. La unidad para la que solicita la familia debe ser la única residencia.
13. Solicitantes sujetos a un programa estatal de registro de delinquentes sexuales de por vida, o personas cuyo abuso o patrón de abuso de alcohol y/o comportamientos relacionados con drogas interferiría con la salud, seguridad o el derecho al disfrute pacífico del local por parte de otros residentes.

B. Procedimientos para rechazar a los solicitantes

1. Todos los solicitantes cuya solicitud sea rechazada recibirán una notificación por escrito del rechazo y se explicarán los motivos de la denegación. El solicitante dispondrá de 7 días (Solicitudes/Alquileres TAA), 10 días (USDA Properties) o 14 días (HUD Properties) para impugnar el rechazo. En un plazo de 5 días laborables desde la respuesta o reunión, la dirección informará por escrito al solicitante de la decisión final sobre la elegibilidad.
2. Las solicitudes que necesiten datos adicionales para calificar para la vivienda recibirán un aviso de aprobación condicional. Este aviso se enviará por correo ordinario, permitiendo al solicitante 10 días (USDA Properties) o 14 días (HUD Properties) para responder a la solicitud. No responder a tiempo descalificará al solicitante.

V. Chequeo.

A. Criterios de selección.

Todos los solicitantes elegibles serán evaluados según los siguientes criterios de selección. Este criterio incluye, pero no se limita únicamente a:

Historial crediticio:

La información bancaria y/o crediticia proporcionada por el solicitante en su Solicitud de Alquiler debe ser comprobada, tras consulta, por parte de la Dirección, como verdadera y correcta. La información a revisar incluye, pero no se limita a:

- (1) Una obligación o sentencia creada o confirmada por el tribunal causada por impago que esté actualmente pendiente o que haya estado pendiente y que no cumpla con los términos establecidos, excepto:
 - (a) Una bancarrota en la que: Las deudas fueron canceladas antes de la fecha de la solicitud: o Cuando un solicitante completó con éxito un plan de reestructuración de deuda de bancarrota y ha demostrado disposición a cumplir con las obligaciones cuando vencieron los 6 meses previos a la fecha de la solicitud.
 - (b) Una sentencia satisfecha con más de 6 meses de antelación a la fecha de la solicitud
 - (c) Manutención infantil con verificación de embargos salariales o prueba de pagos consecutivos de los últimos 6 meses
- (2) Un gravamen fiscal pendiente del Servicio de Impuestos Internos (IRS) o cualquier otro gravamen fiscal pendiente sin un acuerdo satisfactorio de pago.
- (3) Una ejecución hipotecaria que se haya completado en los últimos 36 meses. La dirección hará una consideración especial caso por caso. Los elementos a considerar pueden incluir, pero no se limitan a: divorcio, fallecimiento, pérdida de ingresos, etc.
- (4) Se revisarán las cuentas de cobro pendientes con antecedentes de pagos irregulares y sin acuerdos satisfactorios para el reembolso.
- (5) Deudas no relacionadas con la Agencia canceladas en los últimos 36 meses, o que se estén considerando para liquidación de deudas. Deudas de agencia que fueron deudas saldadas en los últimos 36 meses, o que están siendo consideradas para liquidación de deudas. Cualquier morosidad en una deuda federal.

Atenuantes – caso por caso podemos eximir o modificar algunos requisitos de criterios en función de nuestro juicio razonable. Por ejemplo, el historial crediticio aparece de forma desfavorable debido a una emergencia médica, un divorcio contencioso, etc.

Historial de alquiler:

El solicitante debe tener la capacidad de pagar el alquiler y cumplir con el contrato de arrendamiento. Se obtendrá la verificación del historial actual y previo de alquiler. Sin embargo, no tener historial previo de alquiler no es motivo para denegar una solicitud.

Una solicitud será denegada si existe:

- Historial de impago de alquiler

"Esta institución es un proveedor y empleador de igualdad de oportunidades"

El propietario no discrimina a las personas con discapacidad.

Coordinadora de la Sección 504: Candice George, 214-751-6160

T.D.D. 1-800-735-2989



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

- Antecedentes de incumplimiento del contrato de arrendamiento y de los contratos de alquiler que supondría una amenaza para la propiedad o para otros residentes
- Historial de molestar a los vecinos
- Una cantidad adeudada superior a 50 dólares, incurrida en arrendamientos anteriores, salvo que el solicitante pueda aportar pruebas de que la cuenta ha sido pagada en su totalidad, que había realizado un acuerdo de pago satisfactorio o que había recibido una liberación del anterior arrendador.
- Historial de desahucios y/o sentencias en su contra respecto a contratos de alquiler anteriores.

Los solicitantes sin historial de alquiler ni historial crediticio pueden aportar cartas de su familia o de un tutor certificando que el solicitante nunca ha alquilado en ningún sitio ni ha establecido crédito. **Se requerirán referencias de carácter si no existe historial de alquiler.** Los solicitantes en esta categoría solo serán aceptados para la ocupación si no existe un crédito derogatorio; se detecte el historial de alquiler o penal tras completar la investigación de elegibilidad.

Antecedentes penales:

Todos los solicitantes mayores de 18 años estarán sujetos a una verificación de antecedentes penales.

Se negará el comportamiento de cualquier miembro del hogar que se determine que pueda interferir con la salud, la seguridad y el derecho a disfrutar en paz por parte de otros residentes.

Los solicitantes que hayan sido desalojados (en los últimos 5 años) por actividades relacionadas con drogas, o que actualmente estén involucrados en el uso de drogas ilegales o estén sujetos a los requisitos estatales de registro de por vida como delincuentes sexuales, **se les negará la ocupación.**

Además, los solicitantes que tengan una condena penal, una acusación actual, una sentencia dictada y/o un patrón de actividad delictiva por cualquiera de los siguientes PUEDEN ser denegados la ocupación, dependiendo de la gravedad del delito y del tiempo transcurrido desde la condena.

- Robo;
- Robo;
- Amenaza terrorista;
- Robo;
- Fraude;
- Exposición indecente o cualquier acto de violencia o desviación sexual que constituya un peligro para los vecinos;
- Patrón de consumo ilegal de alcohol y/o drogas, condenas relacionadas en los últimos 5 años; Condenas por la venta, fabricación o distribución de drogas y/o alcohol;
- Delitos relacionados con armas de fuego o delitos contra personas o propiedades;

B. Consideraciones especiales.

Caso por caso, el propietario/agente puede considerar circunstancias atenuantes en el proceso de selección y, al evaluar la información obtenida durante el proceso, para ayudar a determinar su aceptabilidad en un plazo de 7 días. Los factores a considerar en tal caso incluirán:

1. El momento, la naturaleza y el alcance de la implicación y conducta del solicitante.
2. Evidencia de rehabilitación.
3. Evidencia de la participación o disposición de la familia solicitante a participar en programas de servicios sociales u otros servicios de asesoramiento apropiados y la disponibilidad de dichos programas.
4. Evidencia de la disposición del solicitante a intentar aumentar los ingresos familiares y la disponibilidad de programas de formación o empleo en la localidad.
5. Una indicación de que la familia probablemente mejorará su situación financiera porque el alquiler será más bajo una vez que la familia pueda acceder a la vivienda subvencionada.
6. Las circunstancias que llevaron a la acción ya no existen.
7. La gravedad del delito o el grado de participación del miembro del hogar en la actividad delictiva.
8. El grado en que el hogar solicitante ha asumido la responsabilidad y toma todas las medidas razonables para prevenir o mitigar la acción infractora.
9. El efecto de la acción infractora en la integridad del programa.

VI. Política de selección y lista de espera

Los solicitantes considerados elegibles se seleccionan en función de los ingresos y cronológicamente según el tamaño y/o tipo de dormitorio correspondiente en el que exista la vacante. En el momento en que se ofrezca una unidad, el solicitante deberá proporcionar toda la documentación necesaria para certificar los ingresos, bienes, ciudadanía, número de ocupantes del apartamento y otros asuntos necesarios para establecer la elegibilidad para la ocupación.

Depósitos de seguridad: Un depósito de seguridad equivalente al importe de un mes de alquiler básico debe corresponder al momento de la mudanza.

(SECCIÓN 8 PROPIEDADES) En el momento de la mudanza se debe pagar un depósito de seguridad igual al pago total del inquilino (TTP).



"Esta institución es un proveedor y empleador de igualdad de oportunidades"

El propietario no discrimina a las personas con discapacidad.

Coordinadora de la Sección 504: Candice George, 214-751-6160

T.D.D. 1-800-735-2989



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

Alquiler: Todos los solicitantes, si son aprobados, deben aceptar pagar el alquiler requerido por el programa bajo el cual recibirán asistencia. Los siguientes importes básicos y máximos de alquiler han sido aprobados por el USDA RD.

**Estos importes de alquiler pueden cambiar con la cesión de la subvención de alquiler.*

Tasas: Se deberá pagar una tasa de solicitud de 22,50 \$ para el primer solicitante, 17,50 \$ por cada solicitante adicional y una llave de 35 \$ en el momento de la mudanza. *Tenga en cuenta que la tasa de solicitud puede cambiar. Contacta con la oficina de alquiler para más información.

Además, hay varias áreas en las que el solicitante puede recibir prioridad sobre la de otro solicitante.

Un. Prioridad del solicitante.

La selección de las solicitudes completadas en la lista de espera se realizará en el siguiente orden de prioridad.

1. Desplazados o con necesidades especiales
2. Ingresos extremadamente bajos (hasta que se cumpla el 40% requerido por HUD en propiedades de la Sección 8).
3. Ingresos muy bajos,
4. Bajos ingresos,
5. Ingresos moderados,

B. Objetivo de ingresos (propiedades de la Sección 8).

Al menos el 40% de las unidades asistidas que estén disponibles cada año del año fiscal de esta propiedad estarán disponibles para familias cuyos ingresos no superen el 30% de la renta media del área (ingresos extremadamente bajos) en el momento de la admisión.

VII. Asignación de apartamentos.

Los estándares de ocupación y los límites de ingresos se establecen en la siguiente tabla (solo para propiedades de las Secciones 8 y Secciones 515):

Tamaño de la unidad	Número mínimo de residentes	Número máximo de residentes
De 1 dormitorio	1	3
De 2 dormitorios	2	5
3 dormitorios	3	7
4 dormitorios	4	9

A. Sistema de Ofertas de Unidad.

1. **Transferencias prioritarias.**

Aunque los estándares básicos son alojar a todos los solicitantes de muy bajos ingresos antes que a los de bajos y luego a los de ingresos moderados, existen situaciones en las que este proceso puede evitarse. Cuando una vivienda de alquiler esté disponible para ocupación, se dará prioridad a los siguientes inquilinos elegibles del proyecto de vivienda antes de seleccionar a un solicitante elegible de la lista de espera. (Consulta las Políticas de Transferencia para más información)

- a) Si la unidad es accesible para personas con discapacidad, entonces un hogar elegible que necesite las características de esa unidad tendrá prioridad sobre todos los demás solicitantes, independientemente de sus ingresos.
- b) Residentes que requieren traslados considerados necesarios basándose en condiciones médicas certificadas.
- c) Residentes que requieren transferencias consideradas necesarias según la VAWA.
- d) Sobrevivienda: Residentes que viven en condiciones de hacinamiento y han solicitado una unidad más grande adecuada al tamaño de su hogar, lo que hace que el hogar cumpla con la política de ocupación de la propiedad.
- e) Bajo Vivienda: Residentes que residen en una unidad que proporciona un número mayor de dormitorios del que se justifica para el tamaño de su hogar, lo que hace que el hogar cumpla con la política de ocupación de la propiedad.

La dirección mantendrá una lista por tamaño de dormitorio de las familias que requieren traslado de unidad. El apellido se incluirá en esta lista el día en que el gerente tenga conocimiento del cambio en la composición familiar u otras circunstancias que requieran un cambio.

Una persona en una de las situaciones identificadas a continuación no sería elegible para vivienda antes que los solicitantes de la lista de espera para una categoría de ingresos más bajos.

- a) Ya no es necesario tener la unidad accesible en la que reside el hogar
- b) Disponibilidad de una subvención más profunda (solo para propiedades con crédito fiscal)
- c) Por comodidad de gestión o por la seguridad de los residentes.
- d) Un residente que haya dado indicaciones de que piensa mudarse en los próximos meses no necesita ser trasladado. Sin embargo, cualquier decisión de no transferir a un residente debe ser documentada y notificado por escrito al residente

2. **Solicitantes prioritarios:**

- a) Los solicitantes elegibles que cumplan las siguientes condiciones deben tener prioridad de ocupación sobre todos los



"Esta institución es un proveedor y empleador de igualdad de oportunidades"

*El propietario no discrimina a las personas con discapacidad.
Coordinadora de la Sección 504: Candice George, 214-751-6160
T.D.D. 1-800-735-2989*



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

demás inquilinos, independientemente de sus ingresos. Sin embargo, estos solicitantes se clasificarán entre ellos por nivel de ingresos, dando prioridad primero a los hogares de muy bajos ingresos, luego a los de bajos ingresos y, finalmente, a los de ingresos moderados.

- i. Residentes que requieren las características especiales de una unidad accesible solo para personas con discapacidad para las unidades con estas características. Si más de un solicitante necesita las características de la unidad accesible, entonces los solicitantes de ingresos muy bajos tendrían prioridad, seguidos por los hogares de ingresos bajos y luego los de ingresos moderados.
 - ii. El solicitante tiene una carta de Derecho Prioritario (LOPE) emitida conforme a la 3560.660 (c)
 - iii. El solicitante fue desplazado de la vivienda financiada por la Agencia, pero no se le concedió una LOPE.
 - iv. El solicitante fue desplazado en una zona declarada como desastre federal.
 - v. Personas sin hogar (existe una definición completa de "sin hogar")
 - vi. **(SOLO Crédito Fiscal)** TDHCA "certificación para necesidades especiales".
- b) A un solicitante se le ofrecerá un piso con el tamaño y tipo de dormitorio adecuados. Si no hay solicitantes para el tamaño y tipo de dormitorio adecuados en la lista de espera y no hay solicitudes pendientes para el tamaño adecuado, se puede hacer una oferta para alojar a una familia no elegible en la unidad disponible tras la aprobación previa.

Nota: La elegibilidad se determina unidad por unidad de acuerdo con las prioridades anteriores.

B. Proceso de certificación y arrendamiento

1. Si hay más de un piso vacío, se le dará a elegir entre todas las unidades de tamaño adecuado.
2. Todos los solicitantes de 18+ deben firmar los formularios de Certificación de Ingresos de Inquilinos (HUD Forms 9887 y 9887A, USDA RD 3560-8, TDHCA TIC) al entrar y en cada recertificación anual.
3. La unidad debe ser la única residencia del residente.
4. Todos los solicitantes, si son aprobados, deben aceptar pagar el alquiler requerido por el programa bajo el cual recibirán asistencia
5. **No renovación y terminación de ocupación** (Contrato de arrendamiento RRHA)
El propietario deberá rescindir el contrato de arrendamiento y/o el derecho del residente a ocupar y desalojar al residente o negarse a renovar el contrato solo por incumplimiento sustancial del contrato u otra causa justificada (según se define a continuación).

INCUMPLIMIENTO MATERIAL significa una o más violaciones sustanciales del contrato de arrendamiento; o impago o pagos repetidos de alquileres u otra obligación financiera pendiente bajo el contrato (o cualquier parte de él) más allá de cualquier periodo de gracia; o admisión o condena por uso, intento de uso, posesión, fabricación, venta o distribución de una sustancia controlada ilegal que: (i) sea realizada en o dentro de las instalaciones por el residente o alguien bajo su control; o (ii) se permite que ocurra por un miembro del hogar o invitado porque el residente no ha tomado medidas razonables para prevenir o controlar dicha actividad ilegal; o (iii) porque el residente no ha tomado medidas para retirar al miembro del hogar o al invitado que está llevando a cabo la actividad ilegal.

CON JUSTIFICACIÓN incluirá, pero no limitarse a (1) incumplimiento material del contrato, (2) no elegibilidad para el arrendamiento, o (3) actividad o conducta de cualquier residente, miembro del hogar, invitado o invitado, que (a) amenacen la salud, seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones de otros residentes y propietario/administración, (b) pongan en peligro la salud, la seguridad, o el derecho al disfrute pacífico de las residencias de las personas que residen en las inmediaciones de las instalaciones, o (c) tiene un efecto financiero adverso sobre el complejo. Dicha actividad o conducta prohibida incluye cualquier actividad delictiva, incluyendo el uso o patrón de consumo de una droga ilegal, y el abuso o patrón de abuso de alcohol. El Propietario puede rescindir el arrendamiento por dicha actividad o conducta independientemente de si ha habido detención o condena y sin cumplir un estándar penal de prueba de dicha actividad o conducta prohibida.

AVISO DE INFRACCIÓN. El propietario notificará al residente de incumplimiento material del contrato de arrendamiento u otra causa justificada. El aviso se referirá a las partes relevantes del contrato de arrendamiento que indican la infracción con suficiente detalle para que el residente pueda comprender y corregir la infracción (si dicha infracción implica el incumplimiento del alquiler, el aviso indicará el importe en dólares del saldo pendiente y la fecha de dicho cálculo), indicará que se espera que el residente corrija la infracción antes de una fecha específica, deberá indicar que el residente podrá reunirse informalmente con el propietario para intentar resolver la infracción mencionada antes de la fecha de acción correctiva especificada en el aviso, y informar al residente que, si la acción no se corrige antes de la fecha especificada, el propietario deberá solicitar la rescisión del contrato mediante una acción judicial, momento en el que el residente podrá presentar una defensa.

AVISO DE DESPIDO. En caso de que el residente no cumpla las condiciones o corrija la infracción indicada en el Aviso de incumplimiento del contrato de arrendamiento antes de la fecha especificada, el propietario deberá notificar al residente que la ocupación ha sido terminada y que se busca el desahucio mediante el proceso judicial correspondiente. Este aviso deberá cumplir con la ley estatal y indicar el motivo de la finalización de la ocupación, informar al residente de los derechos bajo la VAWA, proporcionar un Procedimiento de Reclamación y Apelaciones de Inquilino, así como el lugar y horario de oficina durante los cuales el residente o el abogado del residente podrán revisar el expediente del residente y copiar información para ayudar en su defensa. El aviso también indicará cómo una persona con discapacidad puede solicitar una adaptación razonable en relación con



"Esta institución es un proveedor y empleador de igualdad de oportunidades"

El propietario no discrimina a las personas con discapacidad.

Coordinadora de la Sección 504: Candice George, 214-751-6160

T.D.D. 1-800-735-2989



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

el aviso proporcionado.

C. Viviendas de alquiler accesibles para personas con discapacidad.

Si hay una vivienda de alquiler accesible para personas con discapacidad y no hay solicitantes que requieran las características de la vivienda, el prestatario puede alquilar a un inquilino no discapacitado, sujeto a la inclusión de una cláusula de arrendamiento que obligue al inquilino a desalojar la vivienda en un plazo de 30 días desde la notificación de la dirección de que una persona con discapacidad elegible necesita la unidad y siempre que la unidad accesible haya sido comercializada como una unidad accesible. Se ha hecho contacto con organizaciones que representan a personas con discapacidad, y la comercialización de la unidad como una unidad accesible continúa después de haber sido alquilada a un inquilino que no necesita las características especiales de diseño.

D. Puesto de rechazo de unidad y lista de espera.

1. Si el solicitante rechaza la vacante ofrecida, será colocado al final de la lista de espera.
2. Los solicitantes pueden rechazar ofertas de vacante sin ser trasladados de su lugar en la lista de espera en caso de dificultad o condición de discapacidad, no relacionada con raza, color, religión, sexo, estado familiar u origen nacional.
3. Los solicitantes que estén dispuestos a mudarse, pero no puedan hacerlo en el momento de la oferta, permanecerán en la lista de espera en el orden en que aplicaron. La dirección determinará el tipo de evidencia necesaria para demostrar la imposibilidad de moverse.

IX. Declaración de la Sección 504

Esta propiedad buscará identificar y eliminar situaciones o procedimientos que creen una barrera para la igualdad de oportunidades de vivienda para todos. De acuerdo con la Ley de Vivienda Justa y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, la propiedad proporcionará una adaptación razonable para personas con discapacidades o discapacidades (ya sea solicitante o residente). Estas adaptaciones pueden incluir cambios en el método de administración de políticas, procedimientos y/o servicios. Además, cuando esté sujeta a los requisitos de la Sección 504, esta propiedad puede realizar modificaciones estructurales en instalaciones de vivienda y no vivienda (áreas comunes) en el lugar donde tales modificaciones sean necesarias para proporcionar a todas las personas acceso completo al programa de vivienda para personas con discapacidad que cumplan los requisitos.

Cualquier persona que exprese su deseo de solicitar una adaptación razonable recibirá los formularios correspondientes por parte de la oficina de arrendamiento; sin embargo, la solicitud de adaptación razonable no es obligatoria estar por escrito. Cuando se reciba una solicitud de adaptación razonable, se remitirá al coordinador 504 y se revisará de manera oportuna. Si determinamos que se necesita información adicional, le informaremos por escrito tan pronto como sea posible y proporcionaremos un plazo razonable para una respuesta. Las decisiones sobre las solicitudes de adaptación razonable se tomarán en un plazo de catorce (14) días después de la fecha en que se reciba dicha adaptación. Si la Dirección denega una solicitud de adaptación razonable, explicaremos por escrito la base de su decisión y el motivo por el que se denega la solicitud. La propiedad deberá conservar registros escritos en los archivos de residentes o solicitantes de sus decisiones de conceder o denegar cualquier solicitud de alojamiento razonable.

X. La Ley de Violencia contra la Mujer

La Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, P.L.09-62) y la Ley de Reautorización del Departamento de Justicia de 2005 protegen a los solicitantes de asistencia a la vivienda y a los residentes que han sido víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y "personas afiliadas" a la víctima de la siguiente manera:

1. No se les puede negar la ayuda para el alquiler únicamente porque previamente se les haya hecho Desalojado de un centro asistido por ser víctima;
2. No se puede negar asistencia únicamente por actividades delictivas u otros actos en su contra que estén directamente relacionados con ser víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso si el solicitante cumple los requisitos para asistencia o admisión;
3. No se puede desalojar a los residentes ni se les cancelan las subvenciones únicamente por haber sido víctimas de violencia doméstica, violencia en citas, agresión sexual y/o acoso; Ser víctima no califica como una "violación grave o repetida del contrato" ni como "otra causa justificada" para el desahucio.
4. Los agresores domésticos pueden ser desalojados y sus nombres eliminados de los contratos de arrendamiento. Los miembros restantes del hogar pueden continuar con la residencia mientras sean elegibles.
5. En caso de que se requiera un traslado, los Procedimientos de Transferencia de Emergencia están disponibles en la oficina de arrendamiento.

Nota: Se requiere certificación del estatus de víctima, que incluye los nombres de los abusadores. Solo los proveedores de servicios a víctimas, profesionales médicos o abogados que hayan asesorado a una víctima pueden proporcionar una verificación externa sobre el estatus del solicitante/residente como víctima de violencia doméstica.

Se te notificará por escrito (en la dirección que hayas especificado) de tu elegibilidad para la ocupación. Si se determina que es elegible para la ocupación y no hay un piso disponible de inmediato, se te colocará en una lista de espera. Cuando haya un piso disponible, se te pedirá que: 1) firmes un contrato de alquiler por escrito de 1 año; 2) Pagar un depósito de seguridad por adelantado; 3) Pagar por adelantado el primer mes de alquiler



"Esta institución es un proveedor y empleador de igualdad de oportunidades"

El propietario no discrimina a las personas con discapacidad.

Coordinadora de la Sección 504: Candice George, 214-751-6160

T.D.D. 1-800-735-2989



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

prorratedo; 2) Hacer todos los depósitos de garantía requeridos ante la compañía de servicios para que los servicios se transfieran a tu nombre; y 5) Realizar una inspección de "mudanza" de los apartamentos junto con el encargado.

Firmar este acto indica que has tenido la oportunidad de revisar el Plan de Selección de Residentes del propietario. El Plan de Selección de Residentes puede incluir factores como antecedentes penales, historial crediticio, historial crediticio, ingresos actuales e historial de alquiler. Si no cumples los criterios de selección, o si proporcionaste información inexacta o incompleta, tu solicitud puede ser rechazada y la tasa NO será reembolsada.

Firma de residentes

Fecha

Firma de residentes

Fecha

Firma de Agente de Gestión/Propietario

Fecha



"Esta institución es un proveedor y empleador de igualdad de oportunidades"
El propietario no discrimina a las personas con discapacidad.
Coordinadora de la Sección 504: Candice George, 214-751-6160
T.D.D. 1-800-735-2989

