



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



I. Leyes de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades.

A. En cualquier fase del proceso de ocupación, la administración cumplirá con las disposiciones de la ley federal, estatal o local de Vivienda Justa que prohíben 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, ya que se relacionan con el programa de vivienda múltiple RD. El proceso de ocupación incluye, pero no se limita necesariamente a, procesamiento de solicitudes, arrendamiento, transferencias, entrega de administración y servicios, acceso a instalaciones comunes y terminación de ocupación.

B. Si algún solicitante o residente cree que sus derechos han sido violados bajo las leyes de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, puede comunicarse con:

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

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

Los criterios de selección se aplicarán de manera consistente con todas las leyes aplicables, incluidas las Leyes de Equidad de Vivienda de Texas y Federales, la Ley Federal de Informes de Crédito Justos, las pautas del programa y las reglas del Departamento.

Las restricciones específicas de animales, razas, números, peso, reglas de mascotas y mascotas, y depósitos de mascotas no se aplicarán a los hogares que tengan un animal de servicio / asistencia calificado.

II. EIV (solo propiedades de la Sección 8)

En un esfuerzo por garantizar que se brinde la asistencia adecuada a las personas adecuadas, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ha proporcionado a todas las propiedades RD 515/8 dentro de nuestra cartera 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 Administración documentación sobre cualquier residente que actualmente reciba asistencia de vivienda de alquiler de viviendas multifamiliares, viviendas públicas o un participante en programas de vales de elección de vivienda utilizando la Búsqueda de inquilinos existentes y el Informe de subsidio múltiple. Nada prohíbe que un beneficiario de asistencia de HUD solicite esta propiedad. Sin embargo, el solicitante debe mudarse de la propiedad actual y / o perder cualquier cupón antes de que comience la asistencia de HUD en esta propiedad. Si el solicitante o cualquier miembro del hogar solicitante no divulga de manera completa y precisa el historial de alquiler, la solicitud puede ser denegada en función de la "tergiversación" de la información del solicitante. La Búsqueda de Inquilinos Existentes de EIV se utilizará al procesar una solicitud y el Informe de Subsidio Múltiple se revisará mensualmente. Si algún miembro del hogar recibe o intenta recibir asistencia en otra unidad asistida por HUD mientras recibe asistencia en esta propiedad, el miembro del hogar deberá reembolsar a HUD por la asistencia pagada por error. Esto se considera una violación material del arrendamiento y puede resultar en sanciones que pueden incluir el desalojo y la persecución de cargos por fraude.

El personal SOLO accederá a su información de ingresos de EIV en la Recertificación Anual, durante su Recertificación 30 después de la fecha inicial de mudanza y la emisión de una Recertificación Provisional por parte de la Administración.

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

- Beneficios del Seguro Social/Pagos de Medicare
- Pagos de Seguridad de Ingreso Suplementario
- Información salarial
- Nueva contratación
- Desempleo
- Residente que recibe múltiples pagos de subsidios

En el caso de que la consulta sobre su información de ingresos de EIV proporcione a la administración documentación de la recepción de ingresos no declarados por parte de su hogar, se le notificará que se presente en la oficina de alquiler para reunirse con la gerencia. En el caso de que la Administración verifique que la información recibida no se informó oportunamente y excede el monto mensual acumulado de \$ 200 o más, se puede ejecutar un Acuerdo de Reembolso de Recertificación para que un Residente pague cualquier pago excesivo del subsidio. Si un Residente proporciona a sabiendas información incompleta o inexacta, la Administración puede cancelar la Asistencia y / o el Arrendamiento.



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



III. Solicitudes y elegibilidad del programa

La gerencia aceptará una solicitud de alquiler de todas y cada una de las personas interesadas, en persona, durante el horario comercial 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 la vivienda del solicitante ni obliga al Agente a proporcionar vivienda. La admisión y el traslado a la unidad dependen de la calificación verificada del solicitante y la disponibilidad de una unidad apropiada. La administración atenderá a una población multifamiliar.

A. Procedimientos de finalización de solicitudes.

La fecha y hora en que se presentó una solicitud completa se registrarán en la lista de espera y establecerán la prioridad para la selección de la lista. Si un solicitante presenta una solicitud incompleta, debe ser notificado por escrito dentro de los 10 días de los elementos que se necesitan 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 la forma prescrita adecuadamente, debe hacerse para ser considerado para la residencia.
2. La solicitud debe ser hecha en persona por la(s) persona(s) que solicita(n) la unidad de alquiler en la oficina del Administrador de la Propiedad, a menos que el solicitante cumpla con la excepción a este requisito indicada en la Sección III. A. 4. Abajo.
 - Se requerirá prueba de identidad como licencia de conducir, tarjeta de identificación estatal, etc. de todos los solicitantes.
3. (Sección 8 y propiedades de crédito fiscal solamente) Cada miembro del hogar debe firmar una declaración de estatus migratorio de ciudadanía y debe presentar evidencia de ciudadanía o estado migratorio. La solicitud no se considerará completa hasta que se proporcione evidencia de estatus migratorio de ciudadanía. Si el solicitante no puede proporcionar la información necesaria, el propietario puede aplazar una determinación final de elegibilidad hasta el momento en 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 proporcionar prueba de ciudadanía o estatus de no ciudadano elegible. Si algunos miembros de la familia no pueden proporcionar prueba de ciudadanía, la asistencia se prorratará en consecuencia, según el número de miembros de la familia elegibles confirmados.
4. Las solicitudes podrán presentarse sin comparecer personalmente en caso de que un interesado tenga una discapacidad física. Cualquier persona puede recoger una solicitud en la Oficina del Gerente y, si es necesario, se enviará una solicitud por correo a las personas interesadas. En caso de que un solicitante no pueda acudir físicamente a la Oficina para cumplimentar el formulario:
 - a. El solicitante estará presente para proporcionar la información requerida a la persona que haya elegido para ayudarlo a cumplimentar 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 bajo la dirección del solicitante nombrado. Luego, la persona entregará la solicitud a la Oficina del Gerente y proporcionará una prueba de su identidad a la gerencia.
5. La solicitud debe completarse en su totalidad. Cualquier información requerida, pero no fácilmente disponible, debe ser anotada por el solicitante en el formulario de solicitud.
 - a. El solicitante tendrá diez (10) días para proporcionar la información si se anticipa ocupación inmediata.
 - b. Sobre la base de la lista de espera, el gestor le dará 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 de selección inicial de solicitud / entrevista para mudanza y recertificación anual de elegibilidad.

En el momento en que se realiza la solicitud de alquiler, se llevará a cabo una entrevista de selección inicial.

1. La Administración revisará la solicitud para verificar que esté completa. Cualquier solicitud que no pueda completarse en este momento será anotada por la Administración y se le dará al solicitante un plazo para presentar la información requerida.
2. La Administración obtendrá una identificación adecuada del solicitante y se registrará.
3. Las preguntas e inquietudes del solicitante serán respondidas por la Dirección.
4. Se entregará al solicitante una copia del plan de Selección de Residentes y la Dirección explicará las distintas etapas del proceso de lista de



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



espera y el sistema de oferta de unidades.

5. Todos los miembros del hogar solicitantes deben proporcionar tarjetas de seguro social emitidas por la Administración del Seguro Social. Si se proporciona el número SS y no se puede proporcionar una tarjeta SS, el solicitante tendrá 90 días para obtener documentación y 6 meses para los ocupantes menores de 6 años de acuerdo con las regulaciones de HUD.

(Solo para propiedades de la Sección 8) Para fines de elegibilidad, el requisito de revelar un Número de Seguro Social no se aplica si no se ha asignado un Seguro Social y: a) Un miembro del hogar tiene 62 años o más al 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 Seguro Social proporcionado se comparará con la información registrada en la base de datos de la Administración del Seguro Social (a través del Sistema de Verificación de Ingresos Empresariales de HUD) para garantizar que el Número de Seguro Social, la fecha de nacimiento y el apellido coincidan. Si EIV devuelve un error que no se puede explicar o resolver, la asistencia y / o el arrendamiento pueden terminarse, y cualquier asistencia pagada por error debe devolverse a HUD. Si el solicitante/residente proporciona deliberadamente un Número de Seguro Social inexacto, el propietario/agente y/o HUD pueden aplicar sanciones adicionales debido a intentos de fraude.

- 6.(Sección 8 Solo propiedades) Todos los miembros del hogar solicitantes deben proporcionar evidencia 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 afirman tener un estatus elegible. Las familias mixtas (una familia con uno o más miembros de la familia no elegibles y uno o más miembros elegibles de la familia) pueden recibir asistencia prorrateada o un aplazamiento temporal de la terminación de la asistencia.
- 7.Todos los miembros adultos (mayores de 18 años) en el hogar del solicitante/residente deben firmar una liberación y autorización de inquilino en la mudanza y cada año. (Sección 8 Solo propiedades) Todos los miembros adultos (mayores de 18 años) en la familia del solicitante deben firmar el formulario HUD 9887/9887A en la mudanza y cada año a partir de entonces.
- 8.La unidad solicitada, debe ser la única residencia de los solicitantes.
- 9.Se realizarán verificaciones de antecedentes penales, crediticios y de alquiler para todos los solicitantes mayores de 18 años.

C.Registro de solicitudes/procedimientos en lista de espera

1. El nombre de cada solicitante se colocará en el Registro de Solicitudes / Lista de Espera en función de la fecha y hora en que la Administración reciba la solicitud, que se mantendrá según las necesidades del tamaño del dormitorio. La fecha y hora en que se presentó una solicitud completa se registrarán en la lista de espera y establecerán la prioridad para la selección de la lista. Si un solicitante presenta una solicitud incompleta, debe ser notificado por escrito dentro de los 10 días de los elementos que se necesitan para que la solicitud se considere completa y la prioridad no se establecerá hasta que se reciban los elementos adicionales. La siguiente información también se indicará en el Registro de Solicitudes/Lista de Espera:
 - a.Raza/etnia.
 - b. Determinación de la elegibilidad o inelegibilidad para la selección basada en la elegibilidad y la selección, como se indica en la Sección IV. de este Plan.
 - c.Fecha de la unidad ofrecida y, si se rechaza, los motivos del rechazo.
 - d.Fecha asignada a una unidad de vivienda e identificación de la unidad.
 - e.Razones para trasladar al solicitante a un estado inactivo (si es necesario).
- 2.Constituyen la lista de espera del proyecto aquellos 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.
- 3.La lista de espera permanece abierta para los solicitantes elegibles en todo momento.
 - 4.Los solicitantes pueden ser colocados en múltiples listas de espera para las cuales el hogar califica según los estándares de ocupación. Cuando un solicitante es el siguiente en la lista de espera, él o ella puede optar por aceptar el tamaño de unidad ofrecido o elegir permanecer en la lista de espera para el otro tamaño de unidad.

- D. **Ingresos del hogar:** El ingreso del hogar no debe **exceder** los límites de ingresos aplicables del programa de vivienda para la propiedad.



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



Todos los límites de ingresos están disponibles y publicados en la oficina de arrendamiento.

- 60% del nivel de ingresos medios del área ajustado por el tamaño de la familia (solo propiedades de crédito fiscal) **consulte la tabla a la que se hace referencia a continuación.**
- Nivel de muy bajo nivel ajustado por el tamaño de la familia (Sección 8)
- Nivel de ingresos moderados ajustado por el tamaño de la familia (Sección 515).

INCOME LIMITS

2023 Area Median Income:

\$122,300

AMFI %	Number of Household Members							
	1	2	3	4	5	6	7	8
20	\$ 16,360	\$ 18,700	\$ 21,040	\$ 23,360	\$ 25,240	\$ 27,100	\$ 28,980	\$ 30,840
30	\$ 24,540	\$ 28,050	\$ 31,560	\$ 35,040	\$ 37,860	\$ 40,650	\$ 43,470	\$ 46,260
40	\$ 32,720	\$ 37,400	\$ 42,080	\$ 46,720	\$ 50,480	\$ 54,200	\$ 57,960	\$ 61,680
50	\$ 40,900	\$ 46,750	\$ 52,600	\$ 58,400	\$ 63,100	\$ 67,750	\$ 72,450	\$ 77,100
60	\$ 49,080	\$ 56,100	\$ 63,120	\$ 70,080	\$ 75,720	\$ 81,300	\$ 86,940	\$ 92,520
70	\$ 57,260	\$ 65,450	\$ 73,640	\$ 81,760	\$ 88,340	\$ 94,850	\$ 101,430	\$ 107,940
80	\$ 65,440	\$ 74,800	\$ 84,160	\$ 93,440	\$ 100,960	\$ 108,400	\$ 115,920	\$ 123,360
120	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

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

IV.Rechazo de solicitudes.

A.Razones por las que las solicitudes pueden ser rechazadas.

- No cumplir, o en ciertos programas exceder, los criterios del USDA y / o HUD para la propiedad.
- No cumplir con los criterios de selección de propiedades descritos en la Sección V. de este Plan.
- La composición familiar no se ajusta a las pautas establecidas por el USDA y / o HUD para los estándares de ocupación basados en las unidades disponibles.
- El solicitante proporcionó información falsa.
- Estudiantes matriculados en una institución de educación superior, menores de 24 años, no veteranos, solteros y no tienen un hijo dependiente, y que buscan asistencia de la sección 8 a título individual si ni el estudiante ni los padres del estudiante son elegibles por ingresos, demuestran y no son una persona con discapacidades, como tal término tal como se define 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 estaba recibiendo asistencia de la sección 8 al 30 de noviembre de 2005"

"Un estudiante menor de 24 años que cumpla con los criterios adicionales de la Sección 327 de la Ley puede ser elegible para recibir asistencia en circunstancias en las que un examen de los ingresos de los padres del estudiante puede no ser relevante Y donde el estudiante puede demostrar la ausencia o su independencia de los padres estableciendo un hogar separado de los padres durante al menos un año".

(Crédito fiscal) Un estudiante matriculado a tiempo completo más de 5 meses en un año calendario en una institución de educación superior y que no cumple con las siguientes excepciones: casado, tener un hijo dependiente, previamente en cuidado de crianza y / o inscrito en un programa de capacitación laboral.

- El ingreso anual del solicitante no debe exceder los límites de ingresos del programa hasta el límite de bajos ingresos (propiedades de la Sección 8), los límites de ingresos moderados (propiedades del USDA) o los límites del 60% (propiedades de crédito fiscal del 100%).
- El solicitante no es elegible para ocupar una unidad o propiedad en particular (como se describe en el Manual 4530.3 de HUD, Capítulo 3, Secciones 1 y 2 bajo los requisitos de elegibilidad, IRS 8823 y USDA 3560)
- El solicitante no puede divulgar y documentar los SSN de todos los miembros del hogar o **(solo la sección 8)** no ejecuta una certificación que indique que no se han asignado SSN;
- El solicitante no firma ni presenta los formularios de consentimiento de verificación ni la Autorización para la divulgación de información



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



(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 no apropiado para los tamaños de unidad disponibles. (En tales casos, la Administración puede negar al solicitante la admisión a una unidad específica, pero el solicitante puede continuar esperando otra unidad).
11. El solicitante debe aceptar pagar el alquiler requerido por el programa bajo el cual la familia recibirá asistencia.
12. La unidad que solicita la familia debe ser la única residencia.
13. Los solicitantes que están sujetos a un programa estatal de registro de delincuentes sexuales de por vida, o son personas cuyo abuso o patrón de abuso de alcohol y / o comportamiento relacionado con las drogas que interferiría con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes.

B. Procedimientos para rechazar solicitantes

1. Todos los solicitantes cuya solicitud sea rechazada recibirán una notificación del rechazo por escrito y se indicarán los motivos de la denegación de la solicitud. Al solicitante se le permitirá 7 días (Solicitudes / Arrendamientos de TAA) 10 días (Propiedades del USDA) o 14 días (Propiedades de HUD) para disputar el rechazo. Dentro de los 5 días hábiles posteriores a la respuesta o reunión, la gerencia informará al solicitante por escrito 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 regular permitiendo al solicitante 10 días (USDA Properties) o 14 días (HUD Properties) para responder a la solicitud. La falta de respuesta a su debido tiempo descalificará al solicitante.

V. Proyección.

A. Criterios de selección.

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

Historial de crédito:

La información bancaria y / o crediticia proporcionada por el solicitante en su Solicitud de alquiler debe ser encontrada después de la consulta, por la Administración, para ser 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 la falta de pago que está actualmente pendiente o ha estado pendiente y en incumplimiento de los términos establecidos, excepto:
 - (a) Una quiebra en la que: Las deudas se cancelaron antes de la fecha de solicitud: o Cuando un solicitante completó con éxito un plan de reestructuración de deuda de quiebra y ha demostrado su voluntad de cumplir con las obligaciones a su vencimiento durante los 6 meses anteriores a la fecha de solicitud.
 - b) Una sentencia cumplida más de 6 meses antes de la fecha de aplicación
 - (c) Manutención de los hijos con verificación de embargos salariales o prueba de pagos consecutivos durante 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 para el pago.
- (3) Una ejecución hipotecaria que se haya completado en los últimos 36 meses. La Administración tendrá especial consideración caso por caso. Los elementos de consideración pueden incluir, pero no se limitan a: divorcio, muerte, pérdida de ingresos, etc.
- (4) Se revisarán las cuentas de cobro pendientes con un historial de pagos irregulares sin disposiciones satisfactorias para el reembolso.
- (5) Deudas no relacionadas con la Agencia canceladas en los últimos 36 meses, o que se están considerando para la liquidación de deudas. Deudas de agencias que fueron liquidadas en los últimos 36 meses, o que están siendo consideradas para la liquidación de deudas. Cualquier morosidad en una deuda federal.

Circunstancias atenuantes : caso por caso, podemos renunciar o modificar algunos requisitos de criterios en función de nuestro juicio razonable. Por ejemplo, el historial de crédito se muestra desfavorablemente debido a una emergencia médica, un divorcio disputado, etc.



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



Historial de alquiler:

El solicitante debe tener la capacidad de pagar el alquiler y adherirse al contrato de arrendamiento. Se obtendrá la verificación del historial de alquiler actual y anterior. Sin embargo, no tener un historial de alquiler previo no será una razón para denegar una solicitud.

Una solicitud será denegada si:

- Historial de impago del alquiler
- Historial de violación de los contratos de arrendamiento y alquiler que representarían una amenaza para la propiedad u otros residentes
- Historia de molestar a los vecinos
- Un monto adeudado de más de \$ 50, incurrido durante arrendamientos anteriores, a menos que el solicitante pueda proporcionar evidencia de que la cuenta ha sido pagada en su totalidad, había estado haciendo un acuerdo de pago satisfactorio o recibió una liberación del propietario anterior.
- Historial de desalojos y/o sentencias en su contra con respecto a arrendamientos anteriores.

Los solicitantes sin historial de alquiler y sin historial de crédito pueden proporcionar cartas de su familia o un tutor que certifique que el solicitante nunca ha alquilado en ningún lugar y no ha establecido crédito. **Se requerirán referencias de personajes si no existe un historial de alquiler.** Los solicitantes en esta categoría serán aceptados para la ocupación solo si no hay crédito despectivo; alquiler o antecedentes penales encontrados después de que se complete 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 interfiere potencialmente con la salud, la seguridad y el derecho al disfrute pacífico de otros residentes.** A los solicitantes que hayan sido desalojados (en los últimos 5 años) por actividades relacionadas con las drogas, o que actualmente participan en el uso de drogas ilegales o que estén sujetos a los requisitos estatales de registro de por vida de delincuentes sexuales **se les negará la ocupación.** Además, a los solicitantes que tienen una condena penal, acusación actual, sentencia adjudicada y / o un patrón de actividad criminal por cualquiera de los siguientes **PUEDEN** negarse la ocupación dependiendo de la gravedad de la ofensa y el 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 uso 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 bienes;

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 la aceptabilidad dentro de los 7 días. Los factores a considerar en tal caso incluirán:

1. El tiempo, la naturaleza y el alcance de la participación y conducta del solicitante.
2. Evidencia de rehabilitación.
3. Evidencia de la participación de la familia solicitante en, o la voluntad de participar en, servicio social u otros programas de servicios de asesoramiento apropiados y la disponibilidad de dichos programas.
4. Evidencia de la voluntad del solicitante de intentar aumentar los ingresos familiares y la disponibilidad de programas de capacitación o empleo en la localidad.
5. Una indicación de que es probable que la familia mejore su situación financiera porque el alquiler será más bajo una vez que la familia sea admitida para subsidiar la vivienda.
6. Las circunstancias que condujeron a la acción ofensiva ya no existen.
7. La gravedad de la ofensa o el grado de participación en la actividad delictiva por parte del miembro del hogar.



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



8. La medida 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 ofensiva en la integridad del programa.

VI. Política de selección y lista de espera

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

Depósitos de seguridad: Un depósito de seguridad igual al monto de un mes de alquiler básico se debe pagar en el momento de la mudanza. **(SECCIÓN 8 PROPIEDADES)** Un depósito de seguridad igual al pago total del inquilino (TTP) se debe al momento de la mudanza.

Alquiler: Todos los solicitantes, si son aprobados, deben aceptar pagar el alquiler requerido por el programa bajo el cual el solicitante recibirá asistencia. Los siguientes montos de alquiler básico y máximo han sido aprobados por USDA RD.

ALQUILAR	Número de habitaciones		
	1	2	3
Básico	\$ 679	\$ 739	\$ 817
Máximo	\$ 804	\$ 846	\$ 877

**Estos montos de alquiler están sujetos a cambios con la asignación del subsidio de alquiler.*

La siguiente restricción adicional puede aplicarse en función de los hogares asignados reservados según el tamaño del hogar y los ingresos.

RENT LIMITS

AMFI %	Number of Bedrooms					
	0	1	2	3	4	5
20	\$409	\$438	\$526	\$607	\$677	\$747
30	\$613	\$657	\$789	\$911	\$1,016	\$1,121
40	\$818	\$876	\$1,052	\$1,215	\$1,355	\$1,495
50	\$1,022	\$1,095	\$1,315	\$1,518	\$1,693	\$1,869
60	\$1,227	\$1,314	\$1,578	\$1,822	\$2,032	\$2,243
65						
70	\$1,431	\$1,533	\$1,841	\$2,126	\$2,371	\$2,617
80	\$1,636	\$1,753	\$2,104	\$2,430	\$2,710	\$2,991

Tarifas: Se deberá pagar una tarifa 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 tarifa de solicitud está sujeta a cambios. Póngase en contacto con la oficina de arrendamiento para obtener más información.

Además, hay varias áreas en las que se puede dar prioridad al solicitante sobre la de otro solicitante.

A. Prioridad del solicitante.

La selección de las solicitudes cumplimentadas en la lista de espera se efectuará en el siguiente orden de prioridad.

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



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



4. Bajos ingresos,
5. Ingresos moderados,

B. Segmentación 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 excedan el 30% del ingreso medio del área (ingresos extremadamente bajos) en el momento de la admisión.

VII. Cesión de apartamentos.

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

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

A. Sistema de ofertas unitarias.

1. **Transferencias prioritarias.**

Si bien los estándares básicos son albergar a todos los solicitantes de ingresos muy bajos antes que a los solicitantes de ingresos bajos y luego moderados, hay situaciones en las que este proceso puede ser omitido. Cuando una unidad de alquiler esté disponible para su ocupación, se dará prioridad a los siguientes inquilinos elegibles en el proyecto de vivienda antes de seleccionar a un solicitante elegible de la lista de espera. (Consulte las Políticas de transferencia para obtener información adicional)

- a) Si la unidad es una unidad accesible para discapacitados, entonces un hogar elegible que necesita las características de esa unidad recibirá prioridad sobre todos los demás solicitantes, independientemente de sus ingresos.
- b) Residentes que requieran transferencias consideradas necesarias en función de condiciones médicas certificadas.
- c) Residentes que requieran transferencias consideradas necesarias según VAWA.
- d) Sobre alojado: Residentes que están alojados en condiciones de hacinamiento y han solicitado una unidad más grande apropiada para el tamaño de su hogar, lo que hace que el hogar cumpla con la política de ocupación de la propiedad.
- e) Bajo alojamiento: Residentes que están alojados en una unidad que proporciona un mayor número de habitaciones de lo que se garantiza para el tamaño de su hogar, lo que hace que el hogar cumpla con la política de ocupación de la propiedad.

La administración conservará una lista por tamaño de dormitorio de las familias que requieren transferencias de unidades. El apellido se incluirá en esta lista el día en que el Administrador 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 en la lista de espera para una categoría de ingresos más bajos.

- a) Ya no es necesario la unidad accesible en la que reside el hogar
- b) Disponibilidad de un subsidio más profundo (solo para propiedades de crédito fiscal)
- c) Comodidad de gestión o para la seguridad de los residentes.
- d) Un residente que haya dado indicaciones de que tiene la intención de mudarse en los próximos meses no necesita ser transferido. Sin embargo, cualquier decisión de no transferir a un residente debe documentarse y notificarse por escrito al residente.



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



2. Solicitantes prioritarios:

- a) Los solicitantes elegibles que cumplan con las siguientes condiciones deben tener prioridad para la ocupación sobre todos los demás inquilinos, independientemente de sus ingresos. Sin embargo, dichos solicitantes se clasificarán entre ellos por nivel de ingresos, dando prioridad primero a los hogares de muy bajos ingresos, luego a los hogares de bajos ingresos y, finalmente, a los hogares de ingresos moderados.
 - i. Residentes que requieren las características especiales de una unidad accesible para personas con discapacidades solo para las unidades con estas características. Si más de un solicitante necesita las características de la unidad accesible, entonces los solicitantes que son de muy bajos ingresos tendrán prioridad, seguidos por los hogares de bajos ingresos y luego los de ingresos moderados.
 - ii. El solicitante tiene una carta de Derecho de Prioridad (LOPE) emitida de acuerdo con 3560.660 (c)
 - iii. El solicitante fue desplazado de la vivienda financiada por el Organismo, pero no se le emitió un LOPE.
 - iv. El solicitante fue desplazado en un área de desastre declarada por el gobierno federal.
 - v. Sin hogar (una definición completa de "sin hogar" está disponible)
 - vi. **(Crédito fiscal SOLAMENTE)** TDHCA "certificación de necesidades especiales".
- b) A un solicitante se le ofrecerá un apartamento de tamaño y tipo de dormitorio apropiado. Si no hay solicitantes para el tamaño y tipo de dormitorio apropiado en la lista de espera y no hay solicitudes pendientes para el tamaño apropiado, se puede hacer una oferta para alojar a una familia no elegible en la unidad disponible después de 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 más de uno de estos apartamentos está vacante, el solicitante tendrá la opción de elegir entre todas las unidades de tamaño apropiado.
2. Todos los solicitantes 18+ deben firmar los formularios de Certificación de Ingresos de Inquilinos (Formularios HUD 9887 y 9887A, USDA RD 3560-8, TDHCA TIC) en la mudanza 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 el solicitante recibirá asistencia.
5. **No renovación y terminación de la ocupación** (contrato de arrendamiento de RRHA)
El propietario rescindirá el contrato de arrendamiento y / o el derecho del residente a ocupar y desalojar al residente o negarse a renovar el contrato de arrendamiento solo por incumplimiento material del contrato de arrendamiento u otra buena causa (como se define a continuación).

INCUMPLIMIENTO MATERIAL significa una o más violaciones sustanciales del contrato de arrendamiento; o falta de pago o pago tardío repetido del alquiler u otra obligación financiera adeudada en virtud del contrato de arrendamiento (o cualquier parte del mismo) más allá de cualquier período de gracia; o admisión o condena por uso, intento de uso, posesión, fabricación, venta o distribución de una sustancia controlada ilegal que: (i) se lleva a cabo en o sobre las instalaciones por el residente o alguien bajo el control del residente; o (ii) se le 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 invitado que está llevando a cabo la actividad ilegal.

La BUENA CAUSA incluirá, entre otras, (1) incumplimiento material del contrato de arrendamiento, (2) no elegibilidad para el arrendamiento, o (3) actividad o conducta de cualquier residente, miembro del hogar, invitado o invitado, que (a) amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones de otros residentes y propietarios/administración, (b) amenace la salud, la seguridad, o el derecho al disfrute pacífico de las residencias de las personas que residen en las inmediaciones de los locales, o c) tenga un efecto financiero adverso en el complejo. Dicha actividad o conducta prohibida incluye cualquier actividad criminal, incluido el uso o patrón de uso de una droga ilegal, y el abuso o patrón de abuso de alcohol. El Propietario puede rescindir el arrendamiento de dicha actividad o conducta independientemente de si ha habido un arresto o condena y sin satisfacer un estándar penal de prueba de la actividad o conducta prohibida.

AVISO DE VIOLACIÓN. El propietario proporcionará al residente un aviso de violación material del contrato de arrendamiento o por otra buena causa. El aviso se referirá a las partes relevantes del contrato de arrendamiento que indican la violación con suficiente detalle para permitir que el residente comprenda y corrija la violación (si dicha violación implica la falta de pago del alquiler, el aviso indicará el monto en dólares del saldo adeudado y la fecha de dicho cálculo), indicará que se espera que el residente corrija la violación en una fecha específica, declarará que el residente puede reunirse informalmente con el propietario para intentar



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



resolver la violación declarada antes de la fecha de acción correctiva especificada en el aviso, y notificará al residente que si la acción no se corrige en la fecha especificada, el propietario buscará rescindir el contrato de arrendamiento mediante la presentación de una acción judicial, momento en el cual el residente puede presentar una defensa.

AVISO DE TERMINACIÓN. Si el residente no cumple con las condiciones o corrige la violación establecida en el Aviso de violación del contrato de arrendamiento en la fecha especificada en el mismo, el propietario notificará al residente que la ocupación ha terminado y que se está buscando el desalojo a través del proceso judicial apropiado. Este aviso deberá cumplir con la ley estatal e indicar la razón de la terminación de la ocupación, informar al residente de los derechos bajo VAWA, proporcionar un Procedimiento de quejas y apelaciones del inquilino, así como la ubicación y el horario de oficina durante el cual el residente o el abogado del residente puede revisar el archivo del residente y copiar la información para ayudar en la defensa del residente. El aviso también indicará cómo una persona con discapacidades puede solicitar una adaptación razonable en relación con el aviso proporcionado.

C. Unidades de alquiler accesibles para personas con discapacidades.

Si una unidad de alquiler accesible para personas con discapacidades está disponible y no hay solicitantes que requieran las características de la unidad, el prestatario puede alquilar a un inquilino no discapacitado sujeto a la inclusión de una disposición de arrendamiento que requiera que el inquilino desocupe la unidad dentro de los 30 días posteriores a la notificación de la administración de que una persona elegible con discapacidades requiere la unidad y siempre que la unidad accesible se haya comercializado como una unidad accesible. Se han realizado actividades de divulgación con organizaciones que representan a los discapacitados, y la comercialización de la unidad como unidad accesible continúa después de que se haya alquilado a un inquilino que no necesita las características especiales de diseño.

D. Rechazo de unidades y posición en lista de espera.

1. Si el solicitante rechaza la vacante ofrecida, el solicitante será colocado al final de la lista de espera.
2. Los solicitantes pueden rechazar ofertas de vacante sin ser movidos 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 solicitaron. La gerencia determinará el tipo de evidencia requerida para establecer la incapacidad de moverse.

IX. Sección 504 Declaración

Esta propiedad buscará identificar y eliminar situaciones o procedimientos que crean 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 hará ajustes razonables para personas con discapacidades o discapacidades (ya sea solicitante o residente). Dichas 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 a las instalaciones de vivienda y no vivienda (áreas comunes) en el sitio donde dichas modificaciones serían necesarias para permitir a todas las personas acceso completo al programa de vivienda para personas calificadas con discapacidades.

Cualquier persona que exprese su deseo de solicitar una **adaptación razonable** recibirá los formularios apropiados de la oficina de arrendamiento; sin embargo, no se requiere que la solicitud de adaptación razonable sea por escrito. Cuando se reciba una solicitud de adaptación **razonable**, se enviará al coordinador del 504 y se revisará de manera inmediata. Si determina que se necesita información adicional, le informaremos por escrito tan pronto como sea posible y le proporcionaremos un período de tiempo razonable para una respuesta. Las decisiones sobre las solicitudes **de adaptación razonable** se tomarán dentro de los catorce (14) días posteriores a la fecha en que se reciba la adaptación razonable. Si la Administración deniega una **solicitud de adaptación razonable**, explicaremos **por** escrito el fundamento de su decisión y la razón por la cual se deniega la **solicitud**. La Propiedad mantendrá registros escritos en **los archivos del residente o** solicitante **de** sus decisiones de otorgar o denegar cualquier solicitud de adaptación razonable.

X. Ley sobre la 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 de vivienda y a los residentes que han sido víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y "individuos afiliados" de la víctima de la siguiente manera:

1. A los solicitantes no se les puede negar la asistencia de alquiler únicamente porque anteriormente fueron Desalojados de un sitio asistido por ser víctimas;



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



2. No se puede negar asistencia a los solicitantes 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 acecho si el solicitante califica para asistencia o admisión;
3. Los residentes no pueden ser desalojados, o sus subsidios terminados únicamente porque fueron víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual y / o acecho; Ser víctima no califica como una "violación grave o repetida del contrato de arrendamiento" u "otra buena causa" para el desalojo.
4. Los abusadores domésticos pueden ser desalojados y sus nombres eliminados de los contratos de arrendamiento. Los miembros restantes del hogar pueden continuar la residencia siempre que sean elegibles.
5. En caso de que se requiera una transferencia, los procedimientos de transferencia de emergencia están disponibles en la oficina de arrendamiento.

Nota: Se requiere certificación de la condición de víctima, que incluye los nombres de los abusadores. Solo los proveedores de servicios para víctimas, profesionales médicos o abogados que han asesorado a una víctima pueden proporcionar verificación de terceros del estado del solicitante / residente como víctima de violencia doméstica.



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



Se le notificará por escrito (a la dirección especificada por usted) de su elegibilidad para la ocupación. Si se determina que es elegible para la ocupación y un apartamento no está disponible de inmediato, se lo colocará en una lista de espera. Cuando un apartamento esté disponible, se le pedirá que: 1) Firme un contrato de arrendamiento por escrito de 1 año; 2) Pagar un depósito de seguridad por adelantado; 3) Pagar el primer mes de alquiler prorrateado por adelantado; 4) Haga todos los depósitos de seguridad requeridos con la compañía de servicios públicos para que los servicios públicos se transfieran a su nombre; y 5) Completar una inspección de "mudanza" de los apartamentos con el gerente.

Firmar este reconocimiento indica que ha tenido la oportunidad de revisar el Plan de Selección de Residentes del propietario. El Plan de Selección de Residentes puede incluir factores tales como antecedentes penales, historial de crédito, historial de crédito, ingresos actuales e historial de alquiler. Si no cumple con los criterios de selección, o si proporcionó información inexacta o incompleta, su solicitud puede ser rechazada y su tarifa de solicitud NO será reembolsada.

_____	_____
Firma del residente	Fecha
_____	_____
Firma del residente	Fecha
_____	_____
Firma del residente	Fecha
_____	_____
Firma del residente	Fecha
_____	_____
Firma del agente de gestión/propietario	Fecha