

Criterios de Selección de Residentes 1917 Lofts

Propósito

Nuestra comunidad se estableció para proporcionar viviendas seguras y asequibles para personas de ingresos bajos y moderados, como se define en los criterios de elegibilidad a continuación. La propiedad ha firmado un Acuerdo de Uso/Regulación con una Agencia Estatal que restringe el uso de la propiedad a hogares elegibles como se establece en el Programa de Crédito Fiscal para Viviendas Asequibles.

Política de Cambios en los Criterios de Selección de Residentes

Es posible que se produzcan cambios en los Criterios de Selección de Residentes de vez en cuando. Los cambios podrían ocurrir a discreción de la Administración o del IRS. Los cambios en los Criterios de Selección de Residentes se publicarán en la propiedad.

Requisitos específicos del proyecto

Nuestra Comunidad ha acordado un Acuerdo Regulatorio. Los solicitantes deben ganar menos de lo que se establece en el Acuerdo Regulatorio al mudarse para residir en esta propiedad. Los límites de ingresos para este condado se publican en la oficina de arrendamiento y están disponibles en www.huduser.org. Los límites de ingresos se ajustan según el tamaño de la familia. Los límites de ingresos son establecidos por HUD y se actualizan anualmente. Para calificar, esta propiedad debe ser el único hogar para el solicitante. Los solicitantes mayores de 18 años deben firmar los documentos de verificación que se utilizan para divulgar información sobre ingresos y activos. Esto se hace antes de la aprobación y anualmente a partir de entonces. Si algún adulto se niega, se le negará la vivienda y podría afectar a todo el hogar para que no sea elegible.

A los miembros de la familia que se nieguen a firmar los documentos de divulgación de información y/o se nieguen a la administración la capacidad de verificar la elegibilidad del programa para la familia se les negará la vivienda.

Proceso de solicitud

1. Las solicitudes se aceptarán durante el horario de oficina publicado regularmente.
2. Las personas que requieran adaptaciones especiales deben ponerse en contacto con la oficina de administración.
3. Las solicitudes serán evaluadas de acuerdo con los requisitos de elegibilidad del programa y los criterios establecidos en el plan de selección de residentes.
4. Una vez completada la solicitud, la gerencia se reunirá con el solicitante para revisar la exactitud e integridad de la solicitud.
5. Los solicitantes deberán presentar una prueba de identidad y edad.
6. Sobre la base de la evaluación inicial, el solicitante se agregará a la lista de espera (si existe una lista de espera).
7. Si no existe una lista de espera y la evaluación inicial determina que es probable que el solicitante califique, la gerencia comenzará a procesar la solicitud de ocupación.
8. En caso de que el solicitante no cumpla con las restricciones de ingresos y/u otros criterios de selección, la gerencia proporcionará una carta de denegación por correo con información sobre el proceso de apelación.

Selección de candidatos

A todos los solicitantes que cumplan con los requisitos de elegibilidad del programa y los requisitos de los criterios de selección de residentes se les ofrecerá alojamiento por orden de llegada.

Elegibilidad

Para ser elegible para una vivienda en **1917 Lofts**, debe cumplir con los siguientes requisitos de elegibilidad:

1. Usted y su hogar deben ser elegibles de acuerdo con las pautas de ingresos;
2. Usted y su hogar deben dar su consentimiento y pasar una verificación de antecedentes penales y una verificación de delincuentes sexuales de por vida;
3. Usted y su hogar no deben tener antecedentes de abuso de drogas o alcohol;
4. Si usted y su hogar han sido desalojados o actualmente deben un saldo a otra vivienda, hay criterios adicionales que deberán cumplirse;
5. Usted y su hogar deben poder obtener servicios públicos a su nombre de **[proveedor de servicios públicos]**. Si se debe un saldo a cualquier otra compañía de servicios públicos/electricidad, debe haber un acuerdo de pago válido vigente.

Límites de ingresos

Excepto en circunstancias limitadas, para que un solicitante sea elegible para la ocupación, el ingreso anual del hogar no debe exceder el 60% de los ingresos de los medios de comunicación del área. Estos límites de ingresos de HUD se proporcionan a cada propietario para la información de los posibles solicitantes. El Propietario verifica la elegibilidad de ingresos en función de estos límites publicados.

Estatus de estudiante

Se prohíben los hogares compuestos en su totalidad por estudiantes de tiempo completo a menos que el hogar cumpla con una de las cinco excepciones para esta regla. Esto incluye: casados y con derecho a presentar una declaración de impuestos conjunta, padres solteros con hijos menores de edad en los que el adulto y los niños no son dependientes fiscales de ningún tercero (menores de edad, excluyendo a los padres que residen fuera del hogar), recibo de pagos de asistencia social estatal como TANF, **ex** niños y adultos de crianza temporal, y aquellos que reciben asistencia de la Ley de Asociación de Capacitación Laboral o un programa similar.

Cualquier hogar que viole la Regla Estudiantil de LIHTC será despedido.

Cambios en la composición de la familia después de la mudanza

La familia puede solicitar un cambio en el tamaño de la unidad debido a la adición o sustracción de un miembro de la familia después de 6 meses de ocupación, pero es posible que no se permitan cambios hasta después del período de arrendamiento de 12 meses si los ingresos del hogar cambian. Las familias deben informar a la gerencia dentro de los 30 días cuando ocurra un cambio. El hogar debe cumplir con los requisitos de elegibilidad del programa en el momento en que se produce el cambio de composición del hogar. Las adiciones de adultos a la familia deben ser aprobadas para su ocupación de acuerdo con los criterios de selección de residentes de la propiedad antes de ocupar la unidad. Los ingresos de los miembros adultos deben considerarse en el límite máximo de ingresos y también deben agregarse al contrato de arrendamiento.

Actividad delictiva

La prohibición de vivienda se aplicará a toda persona que:

(A) actualmente está involucrado, ha sido condenado por usar, distribuir o fabricar metanfetamina. Queda prohibida la vivienda de dicha persona por un período de diez (10) años

a partir de la fecha de la condena o del fin del encarcelamiento, lo que sea más reciente.

(B) actualmente está involucrado, ha sido condenado por Actividad Criminal Violenta o Actividad Delictiva

Relacionada con Drogas. Se prohibirá el alojamiento de dicha persona por un período de tres (3) años a partir de la fecha de la condena o el final del encarcelamiento, lo que sea más reciente.

(C) ha sido condenado por cualquier otra actividad delictiva que no sea actividad delictiva relacionada con drogas o actividad delictiva violenta. Se prohibirá el alojamiento de dicha persona durante un período de período de tres (3) años a partir de la fecha de la condena o el final del encarcelamiento, lo que sea más reciente.

(D) está sujeto a un requisito de registro de por vida bajo un programa de registro de delincuentes sexuales federal o estatal.

(E) es un delincuente sexual, no está sujeto a registro de por vida. Se prohibirá la vivienda de dicha persona por un período de diez (10) años a partir de la fecha del arresto, condena o fin del encarcelamiento (lo que ocurra más tarde) o el período de registro requerido como delincuente sexual, lo que sea mayor.

(F) La prohibición de alojar a un delincuente convicto no se aplicará a los inquilinos calificados de Vivienda de Transición, excepto que la vivienda de una persona en cualquier Vivienda de Transición se prohibirá si dicha persona: (A) está sujeta a un requisito de registro de por vida en virtud de un Programa Federal o Estatal de Registro de Delincuentes Sexuales, o (B) está actualmente involucrado o ha sido condenado por un delito violento en los últimos tres (3) años.

En todos los casos, si un informe de antecedentes carece de detalles sobre el evento o eventos en cuestión, corresponderá al solicitante proporcionar detalles verificables.

Los antecedentes penales considerados graves por el administrador del sitio, pero no cubiertos por las pautas anteriores, se determinarán caso por caso, pero solo después de que se haya determinado que el solicitante / hogar parece calificar según todas las demás pautas del programa. Los hechos relevantes y los detalles verificables, incluida la fecha de ocurrencia, la fecha de condena y las fechas de liberación del encarcelamiento (si corresponde) se enviarán al representante designado de la compañía que tomará la determinación

Normas de ocupación

La ocupación está limitada a dos (2) personas por dormitorio. Nuestra comunidad puede considerar el tamaño de la unidad, el número y tamaño de las habitaciones y el número de personas en la familia (teniendo en cuenta la edad, el sexo y la relación de los miembros de la familia). La necesidad de la familia de contar con una unidad más grande como alojamiento razonable para evitar el hacinamiento debe equilibrarse con la necesidad de evitar la subutilización del espacio y los subsidios innecesarios. No se debe permitir que una sola persona ocupe una unidad con 2 o más dormitorios, excepto las siguientes personas: una persona mayor que tiene una necesidad verificable de una unidad más grande, o una persona desplazada o un miembro de la familia restante de un hogar residente cuando no hay una unidad disponible de tamaño adecuado.

Ciudadanía

Los solicitantes deberán verificar su estado de ciudadanía como parte del proceso de calificación en esta propiedad. Los solicitantes deben proporcionar una tarjeta de Seguro Social u otra documentación apropiada.

Política crediticia

Referencia del propietario:

Se verificará el historial actual y pasado del arrendador del solicitante, incluidos, entre otros, el monto del alquiler, los hábitos de pago del alquiler, cuánto tiempo ha vivido allí, la condición de la vivienda, si cumplió con su contrato de arrendamiento, si dio aviso de desalojo y si sería elegible para vivir allí nuevamente. La falta de referencia del propietario no es negativa (por ejemplo, siempre han vivido con los padres).

Reporte de Crédito:

El informe de crédito del solicitante se verificará utilizando un servicio de informes de crédito. Se cobrará una tarifa de solicitud a cada solicitante adulto. El administrador del sitio tiene la capacidad de aprobar cualquier solicitud si la puntuación del factor predictivo está entre 11 y 24. Se requiere la aprobación del administrador de la propiedad cuando la puntuación predictiva es inferior a 11. En la mayoría de los casos, el administrador de propiedades debe rechazar una solicitud con una puntuación

de 0 a 6 a menos que existan circunstancias especiales (nuevo graduado universitario, militar, nuevo trabajo, bancarrota, etc.). Se considera que una bancarrota ha borrado todas las deudas.

Renta:

Los solicitantes deben tener ingresos suficientes para garantizar que puedan pagar el alquiler. Si no hay otra deuda, esta se puede cambiar a discreción del Administrador de la Propiedad.

Garante:

Un garante solo se puede utilizar si el solicitante, por sí solo, cumple con un Puntaje de Factor Predictivo de cuestionable y nada menos, a menos que se obtenga la aprobación del Administrador de la Propiedad. El garante debe calificar bajo las mismas pautas que el solicitante, incluida una verificación de crédito. Se requiere una tarifa de solicitud a un garante al igual que se requiere a un solicitante. Los garantes solo pueden ser utilizados si son familiares inmediatos (parientes legales, hermanos, hermanas, padre, madre, etc.) Las personas no emparentadas, como los amigos, no son aceptables.

Procedimientos para la aprobación:

1. Los solicitantes serán evaluados primero para determinar el propietario, la aprobación de crédito, los estándares de ocupación y la capacidad de contratar. Nuestra Comunidad no obtendrá informes penales sobre los solicitantes que sean denegados en función de la información obtenida en el primer paso.
2. Si los solicitantes pasan el paso 1 anterior, la gerencia obtendrá un informe penal.
3. Una vez completados satisfactoriamente los pasos 1 y 2 descritos anteriormente, los solicitantes de viviendas asequibles serán evaluados en función de los requisitos del programa discutidos en este plan de selección de residentes. Al cumplir con los requisitos del Programa de Vivienda Asequible, los solicitantes serán aprobados para mudarse.

Procedimientos para la denegación:

Los siguientes procedimientos se completarán cuando se le niegue la vivienda a un solicitante:

1. Se enviará una carta de denegación al solicitante dentro de los 3 días hábiles del Administrador del sitio con una copia retenida en el sitio.
2. De acuerdo con la ley vigente, no se puede dar información por teléfono.

Política de Transferencia de Unidades

Por lo general, no se permiten transferencias de unidades del mismo tamaño dentro de la misma propiedad. Una solicitud de transferencia de unidad se considerará como una adaptación razonable cuando exista la necesidad de una unidad accesible o para acomodar una afección médica calificada. Antes de que se apruebe la transferencia, el residente debe demostrar el pago puntual del alquiler y otros cargos, no debe un saldo anterior y no tiene violaciones del contrato de arrendamiento durante los seis (6) meses anteriores. Las transferencias de unidades necesarias dentro del complejo de apartamentos se acomodarán antes que un solicitante en la lista de espera para la ocupación. Las transferencias de unidades pueden estar indicadas debido al tamaño de la familia y a los cambios en la composición familiar.

Para solicitar una transferencia: El residente deberá presentar una solicitud por escrito a la oficina e incluir el motivo de la transferencia.

Los depósitos de seguridad no se transfieren después de que se haya establecido la ocupación, excepto en caso de una emergencia en la propiedad. Se programará una inspección de su apartamento actual con la gerencia y se enviará a la oficina central con su solicitud de transferencia por escrito. Si se aprueba la transferencia, el residente debe presentar una nueva solicitud junto con un nuevo depósito de seguridad. Las transferencias se procesan como una nueva mudanza y están sujetas a la reverificación de la elegibilidad de ingresos del hogar

cuando corresponda. Después de la mudanza, el depósito anterior será reembolsado si no hay daños o cantidades adeudadas.

Cuidadores internos

Se considerará un cuidador interno si es médicamente necesario según lo establecido por un profesional de atención médica. Se requiere un formulario específico que será entregado al Profesional de la Atención Médica por la Administración. Se llevará a cabo una verificación de antecedentes, incluidos informes penales, de cada cuidador interno. Si el cuidador tiene antecedentes penales como se indicó anteriormente, no se otorgará la ocupación. Un cuidador interno es una "persona que reside con una o más personas mayores, o personas casi mayores, o personas con discapacidades que 1. se determina que es esencial para el cuidado y el bienestar de dicha persona; 2. no está obligado a la manutención financiera de dicha persona; y dicha persona no es responsable del apoyo financiero de mi cuidador y 3. no viviría en la unidad, excepto para proporcionar los servicios de apoyo necesarios. El cuidador interno deberá firmar un anexo de arrendamiento y una declaración jurada.

Fianza

El depósito de seguridad requerido para cada unidad se establece en el momento de la mudanza. Cuando un inquilino se transfiere a una nueva unidad, la administración cobrará un nuevo depósito de seguridad y reembolsará el saldo del depósito de la unidad anterior.

- Realizar modificaciones estructurales que requieran la remoción o alteración de una estructura portante,
- Proporcionar servicios de apoyo que aún no forman parte de sus programas de vivienda,
- Tomar cualquier acción que resulte en una alteración fundamental en la naturaleza del programa o servicio, o
- Tomar cualquier acción que resulte en una carga financiera y administrativa indebida para **1917 Lofts**, incluida la impracticabilidad estructural según se define en los Estándares Federales Uniformes de Accesibilidad (UFAS).

Protecciones VAWA

- El Arrendador no puede considerar incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo o acoso como violaciones graves o repetidas del Contrato de Arrendamiento u otra "buena causa" para la terminación de los derechos de asistencia, arrendamiento u ocupación de la víctima de abuso.
- El Arrendador no puede considerar una actividad delictiva directamente relacionada con el abuso, realizada por un miembro del hogar de un inquilino o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, causa para la terminación de la asistencia, el arrendamiento o los derechos de ocupación si el inquilino o un miembro inmediato de la familia del inquilino es la víctima o amenaza de víctima de ese abuso.
- El Arrendador puede solicitar por escrito que la víctima, o un miembro de la familia en nombre de la víctima, certifique que la persona es víctima de abuso y que la Certificación de Violencia Doméstica, Violencia en el Noviazgo o Acecho, Formulario HUD-91066, u otra documentación como se indica en el formulario de certificación, se complete y envíe dentro de los 14 días hábiles. o una fecha de prórroga acordada, para recibir protección en virtud de la VAWA. Si no se proporciona la certificación u otra documentación de respaldo dentro del plazo especificado, se puede dar lugar al desalojo.

Apertura y cierre de la lista de espera

Un anuncio clasificado en el periódico local anunciará la apertura de la lista de espera e incluirá cuándo y dónde los solicitantes interesados deben presentar su solicitud. También se publicará un anuncio clasificado cuando haya un cierre de la lista de espera. Se seguirán las actividades de divulgación descritas en el Plan de Mercadeo de Vivienda Justa Afirmativa.

Desaprobación de la solicitud

En caso de que alguna solicitud sea rechazada, el Gerente notificará al solicitante por escrito. En dicha notificación se indicarán claramente las razones por las que se ha rechazado la solicitud.

Si alguna persona u hogar no está satisfecho con dicha determinación, dicha persona u hogar tendrá derecho a solicitar, dentro de los catorce (14) días calendario posteriores a la fecha de envío de dicha notificación, una conferencia con el Gerente y se le brindará una oportunidad razonable para explicar o demostrar por qué dicha solicitud debería haber sido aprobada. Después de dicha conferencia, el Gerente notificará por escrito a dicha persona u hogar si no es apropiado ningún cambio. En dicha notificación se indicarán claramente los motivos por los que se ha rechazado la solicitud.

Si alguna persona u hogar no está satisfecho con dicha determinación, dicha persona u hogar tendrá derecho a solicitar dentro de los catorce (14) días posteriores a la fecha de envío de dichos avisos, una conferencia con un representante de la gerencia, el Agente Gerente, y luego se le brindará una oportunidad razonable para explicar o demostrar por qué dicha solicitud debería haber sido aprobada. A continuación, el agente gestor notificará por escrito al solicitante la decisión.

No discriminación

Nuestra Comunidad no discrimina por motivos de raza, color, religión, credo, origen nacional, estado familiar, discapacidad, sexo, estado civil o edad (siempre que el solicitante tenga la capacidad de celebrar un contrato vinculante). Además, Nuestra Comunidad no discriminará a los solicitantes cuyos ingresos provengan de cualquier programa de asistencia pública o porque el solicitante haya ejercido sus derechos de buena fe.

El Propietario cumplirá con los requisitos de no discriminación de:

- Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964. que prohíbe la discriminación basada en la raza, el color o el origen nacional en los programas que reciben asistencia financiera federal;
- Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968. que prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, religión, origen nacional o sexo en la venta de viviendas de alquiler;
- Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973. que prohíbe la discriminación basada en la discapacidad en los programas que reciben asistencia financiera federal;
- La Ley de Discriminación por Edad de 1975. que prohíbe la discriminación basada en la edad en los programas que reciben Asistencia Financiera Federal;
- Orden Ejecutiva 11063. Que requería que HUD tomara cualquier acción necesaria para prohibir la discriminación basada en raza, color, origen nacional, religión (credo) o sexo en la vivienda que recibe asistencia financiera federal;
- Ley de Enmienda de Vivienda Justa de 1988.
El Propietario no discriminará a ningún solicitante debido a su preferencia religiosa o afiliación política. No se mostrará preferencia a ningún solicitante debido a su afiliación política o conocimiento de cualquier funcionario público a nivel federal, estatal o local. Además, no habrá discriminación contra ningún solicitante que reciba parte o la totalidad de sus ingresos de asistencia pública.
- Marketing afirmativo.
 - Toda la publicidad y la literatura llevarán el logotipo o eslogan de Equal Housing.
 - Al buscar inquilinos para llenar unidades vacantes, se enviarán avisos por escrito de vacantes al Departamento de Servicios Familiares, el Ejército de Salvación local, las Agencias de Acción Comunitaria, los servicios de planificación familiar, los Centros para Personas de la Tercera Edad, los Refugios para Mujeres Maltratadas, los Programas HOMESLESS, las Autoridades

Locales de Vivienda, los Centros de Empleo, los lugares de culto u otras organizaciones comunitarias que trabajen con personas de bajos ingresos. Los propietarios deben mantener la documentación escrita en el archivo.

- Cualquier queja por presunta discriminación en la vivienda será enviada al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

Ocupación de la unidad accesible

Las unidades accesibles se ofrecerán primero a las personas con discapacidad que requieran las características de accesibilidad. A continuación se enumera el orden de prioridad utilizado para arrendar unidades accesibles.

1. Arrendado a un ocupante actual que requiere características de accesibilidad.
2. Arrendado al siguiente solicitante calificado elegible en la lista de espera que requiera características de accesibilidad.
3. Si hay una unidad accesible disponible y no hay solicitantes en la lista de espera que requieran las características, **1917 Lofts** Management realizará y documentará un alcance adicional
4. Por último, arrendado a personas sin discapacidad en lista de espera.