DESERT SAGE APARTMENTS II

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS

Gracias por considerar a **DESERT SAGE APARTMENTS II** como su próxima vivienda**. DESERT SAGE APARTMENTS II** es una propiedad de vivienda multifamiliar que ofrece unidades asequibles a hogares que ganen un **60%** y menos de los ingresos medios del área en el Condado de Pinal. Esta propiedad está designada como propiedad para personas mayores, lo que significa que los hogares calificados deben incluir un inquilino, coinquilino o cónyuge de 62 años o más y/o discapacitado de cualquier edad.

Esta propiedad es financiada por el Programa de Viviendas Multifamiliares de Desarrollo Rural del USDA y Sección 42 del programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés) del IRC. Los hogares elegibles deben calificar según los límites de ingresos restrictivos y los reglamentos establecidos por este programa.

Para consultas sobre alquileres u otra información, póngase en contacto con nosotros utilizando la información a continuación.

Teléfono:(520) 827-1757
Fax: (520) 200-0285
Sitio web: www.viridianmgt.com
Correo electrónico de la propiedad:
ds2k@viridianmgt.com
Ubicación: 621 Danbury Road
Kearny, AZ 85137

ESTÁNDARES DE OCUPACIÓN

Tamaño	N.º mínimo de ocupantes	N.º máximo de ocupantes
1 dorm	1	3
2 dorm	2	5

ALQUILER

La siguiente información está sujeta a cambio antes de la firma del contrato de alquiler. Los alquileres están sujetos a cambios todos los años. Por favor hable con el administrador de las instalaciones para conocer las tarifas de alquiler actuales. Los siguientes son montos mínimos y máximos. El monto de alquiler real que se cobre dependerá del tamaño de la unidad y de otras calificaciones del programa.

Los alquileres oscilan entre $0 y $1,101.

DEPÓSITO DE GARANTÍA

La siguiente información está sujeta a cambio antes de la firma del contrato de alquiler. Los depósitos de garantía están sujetos a cambio anualmente. Por favor hable con el administrador de las instalaciones para conocer las tarifas de depósito de garantía actuales. Los siguientes son montos mínimos y máximos. El monto real del depósito de garantía que se cobre dependerá del tamaño de la unidad.

Los depósitos de garantía oscilan entre $905 y $1,101.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

LISTA DE ESPERA

La lista de espera está abierta. Las solicitudes pueden presentarse personalmente en la oficina de alquileres o pueden enviarse por correo postal, correo electrónico o fax. Además, las partes interesadas pueden aplicar en línea a través del anuncio de la propiedad en **www.viridianmgt.com**. En caso de que una discapacidad le impida acceder a una solicitud o presentarla a través de alguna de las opciones anteriores, póngase en contacto con la oficina de alquileres a fin de determinar un método alternativo razonable para completar y presentar su solicitud.

ESTIMACIÓN DE BUENA FE

Número aproximado de unidades actualmente disponibles, o que estarán disponibles en un futuro previsible: 1 unidades disponibles estimadas.

Número aproximado de solicitudes previamente aceptadas, y actualmente en lista de espera en consideración para esas unidades disponibles: 1 solicitudes en lista de espera.

EVALUACIÓN

Cada adulto debe ser evaluado con verificaciones de antecedentes crediticios, penales y de desalojo cuando la solicitud es seleccionada en la lista de espera para un posible alquiler. El Arrendador percibe un cargo por evaluación, tal como se indica a continuación. El Arrendador puede obtener un informe de crédito del consumidor y/o un informe de investigación del consumidor que puede incluir la verificación del crédito, los ingresos, el empleo, el historial de alquiler y los antecedentes penales del solicitante. Esto puede incluir información en cuanto a su personalidad, reputación general, características personales y modo de vida. Usted tiene derecho a solicitar divulgaciones adicionales previstas en la Sección 606(b) de la Ley de Informes Crediticios Justos y un resumen escrito de sus derechos de conformidad con la Sección 609 (c). Tiene derecho a disputar la exactitud de la información proporcionada al Arrendador por la empresa evaluadora o la agencia de informes de crédito, así como la divulgación completa y exacta de la naturaleza y el alcance de la investigación.

INFORME DE EVALUACIÓN POR ADULTO

Costo de la evaluación: $26 por adulto

Si bien somos exclusivamente responsables por nuestra decisión sobre el alquiler, esta se basó total o parcialmente en información contenida en un informe de evaluación del inquilino que nos proporcionó:

RentGrow, Inc.
177 Huntington Ave, Suite 1703 #74213
Boston, MA 02155-3153
(800) 898-1351
www.rentgrow.com

1. POLÍTICA – NO DISCRIMINACIÓN Y ADAPTACIONES

Viridian Management se ha comprometido con una política de vivienda justa y de igualdad de oportunidades de vivienda para los posibles solicitantes. Viridian Management no puede ejercer discriminación contra ningún solicitante por motivos de raza, color, religión, sexo (género), origen nacional, condición de discapacitado, estado civil o familiar, fuente de ingresos, condición de víctima de violencia doméstica, orientación sexual, identificación de género o edad. Viridian no discrimina en función de una condición de discapacidad en la admisión, el acceso, el tratamiento o el empleo en sus programas o actividades relacionados con la vivienda. Viridian cumple con los requisitos de la Ley de Vivienda Justa, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés) y todas las leyes federales, estatales o locales de aplicación.

Según lo dispuesto por la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, una persona con una discapacidad debe recibir una adaptación razonable en la medida de lo necesario para brindarle la oportunidad de usar, disfrutar y ocupar el apartamento y sus instalaciones. Es posible que se exija una verificación de la discapacidad, así como de la vinculación de la adaptación con la discapacidad. De conformidad con la ley federal y estatal, una persona es discapacitada si tiene un deterioro físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, que incluyen caminar, ver, oír, hablar, respirar, pensar, comunicarse, aprender, realizar tareas manuales y cuidar de uno mismo. Los solicitantes deben comunicarse con el administrador para obtener más aclaración con respecto a las adaptaciones razonables, o a cómo solicitar una adaptación razonable.

2. SOLICITUD Y LISTA DE ESPERA

Todas las personas interesadas en las viviendas administradas por Viridian pueden pedir una solicitud ya sea personalmente o por medio de otra persona designada, en la oficina local en el lugar o en la oficina regional designada, durante el horario de atención publicado; también pueden pedir que se les envíe una solicitud por correo llamando al número de teléfono local indicado en la portada de este documento. Las solicitudes pueden pedirse enviando un fax al número indicado en la portada de este documento. Se dispone de telecomunicaciones TTY llamando al número de transmisión nacional 711. Viridian Management tiene la política de prestar asistencia, toda vez que sea posible, en especial en lo que respecta a los pedidos de adaptaciones por parte de personas con discapacidades; si es necesario, los solicitantes pueden pedir ayuda para completar la solicitud.

El solicitante debe completar la solicitud **en su totalidad**. Las solicitudes pueden presentarse personalmente en la oficina de alquileres o pueden enviarse por correo postal, correo electrónico o fax. Además, las partes interesadas pueden aplicar en línea a través del anuncio de la propiedad en **www.viridianmgt.com**. En caso de que una discapacidad le impida acceder a una solicitud o presentarla a través de alguna de las opciones anteriores, póngase en contacto con la oficina de alquileres a fin de determinar un método alternativo razonable para completar y presentar su solicitud. Todos los solicitantes serán contactados por escrito, dentro de los 14 días de la fecha de recepción de la solicitud, para informarles cuál es el estado de su solicitud. Los solicitantes son incluidos en la lista de espera según el orden (fecha y hora) en que se recibe la solicitud completada.

Los solicitantes que presenten solicitudes incompletas serán incluidos en la lista de espera y se los contactará por correo para pedirles que completen la solicitud en su totalidad. Si la solicitud incompleta

no se devuelve completada dentro de los 10 días del aviso, el hogar será retirado de la lista de espera y se enviará una notificación al respecto.

Periódicamente, el administrador enviará cartas de actualización sobre la lista de espera de 10 días a todos los solicitantes de la lista con el fin de determinar si continúan interesados. Los receptores de esta carta tienen 10 días para responder. Si no se recibe una respuesta dentro de los 10 días, el administrador le enviará al solicitante una carta para notificarle que ha sido retirado de la lista de espera. Los solicitantes que respondan y deseen que se los retire de la lista de espera serán efectivamente retirados y recibirán una carta que les informará tal circunstancia.

Cuando el administrador se ponga en contacto con un solicitante para determinar si continúa interesado, le preguntará si hay algo en la solicitud que necesita cambiar. Si el solicitante indica que la información proporcionada ha cambiado, el administrador del lugar programará una cita para que el solicitante actualice la solicitud. La solicitud puede ser actualizada en una reunión personal, por correo electrónico, correo postal, por fax o por teléfono. En caso de que una discapacidad le impida presentar una solicitud actualizada a través de alguna de las opciones anteriores, póngase en contacto con la oficina de alquileres a fin de determinar un método alternativo razonable para completar la actualización de su solicitud y proporcionar los cambios de información necesarios.

Los solicitantes que reciban un aviso de unidad disponible pueden negarse una vez a comenzar el proceso de elegibilidad para esa unidad. El hogar será dejado de lado para esa unidad, pero permanecerá en la lista de espera en el orden de la fecha de su solicitud original. Los solicitantes que rechacen la segunda unidad ofrecida recibirán un aviso de retiro de la lista de espera, a menos que el solicitante pueda demostrar que necesitó rechazar la unidad debido a una circunstancia atenuante fuera de su control. Además, si la propiedad cuenta con ayuda para el alquiler basada en el proyecto que no está disponible para todas las unidades, el solicitante podrá solicitar su permanencia en la lista de espera hasta tanto se disponga de una unidad con ayuda para el alquiler.

Por último, si los avisos enviados por correo al solicitante se devuelven debido a la imposibilidad de entregarlos, la administración intentará ponerse en contacto con el solicitante por medio de algún número de teléfono o correo electrónico proporcionado a fin de obtener información actualizada sobre la dirección postal. En caso de que estos intentos de contactar al solicitante fallen, el hogar será retirado de la lista de espera.

Todos los solicitantes deben estar dispuestos a firmar un formulario para autorizar la verificación de todos los ítems de la solicitud, lo cual incluye todos los ingresos, bienes y asignaciones, junto con referencias de crédito, personales y del arrendador. Todos los hogares deben proporcionar identificaciones positivas, según lo exija el programa de financiamiento relacionado con este proyecto, de todas las personas que formarán parte del hogar. La elegibilidad preliminar quedará satisfecha mediante la información en la solicitud; la inclusión de una solicitud en la lista de espera no indica la selección definitiva del inquilino. Los solicitantes pueden pedir información relativa al estado actual de su solicitud escribiendo o llamando a la oficina local en el lugar al número indicado en la primera página de este documento, o a la Oficina Central al 1(541) 426-3820.

Los solicitantes que hayan indicado que necesitan características de una unidad accesible diseñada para ayudar a personas con discapacidades y hayan solicitado tales características, y que además hayan verificado la necesidad de contar con características de este tipo de unidad y cumplan con la definición de discapacitados, tendrán prioridad para esas unidades. En caso de que ningún hogar que se vería beneficiado con las características de una unidad accesible efectivamente las solicitara, esta unidad se

ofrecerá a una persona no discapacitada y elegible en cuanto a ingresos que se encuentre en la lista de espera. En esta circunstancia, a los solicitantes —como inquilinos— se les pedirá que firmen un apéndice del contrato de alquiler por el que aceptarán mudarse (a su propio cargo) a otra unidad en caso de que haya disponible una unidad de tamaño apropiado y haya hogares que necesiten la unidad accesible.

Todo solicitante que solicite modificaciones o adaptaciones relacionadas con su discapacidad en unidades no adaptadas recibirá consideración en cuanto a esos pedidos cuando resulte seleccionado, pero sin prioridad para su selección.

3. NÚMERO DE OCUPANTES

El número de ocupantes que residan en la unidad debe guardar conformidad con los estándares de densidad de la unidad establecidos por el Propietario/Administrador. Al determinar los estándares de densidad de las unidades, la intención de la política de la propiedad es no sobrepoblar ni subutilizar el espacio. Las distintas propiedades pueden tener distintos estándares de densidad dependiendo del financiamiento federal o estatal de la unidad, el tamaño de los dormitorios, la superficie de la unidad y cualquier ordenanza y restricción de carácter local; consulte la página uno para obtener una tabla de los estándares de densidad de las unidades. El Propietario/Administrador puede cambiar los estándares de densidad de la unidad durante el plazo del alquiler si así resulta necesario debido a cambios producidos en las leyes, ordenanzas o reglamentos.

Los hogares que pasen a tener una vivienda demasiado reducida o demasiado grande debido a cambios en la composición del hogar o a cambios en las ordenanzas o restricciones locales, estatales o federales deberán mudarse a una unidad de tamaño más adecuado en un plazo de 30 días. En caso de que no existan unidades de tamaño adecuado en la propiedad, se le pedirá al hogar que desaloje la propiedad en un plazo de 30 días o al finalizar su contrato de alquiler, optándose por el período más prolongado. El estándar de densidad de la unidad se basa en el número de personas en el hogar e incluye a todos los miembros del hogar a tiempo completo, las personas que están en la escuela pero que viven con el solicitante en los recesos escolares, los niños por nacer o los niños en proceso de adopción o bajo acción de custodia, niños bajo cuidado de crianza y asistentes con cama. Los niños que viven en un hogar el 50% del año o más también son contabilizados; sin embargo, los visitantes, los miembros del hogar recluidos/institucionalizados en forma permanente y las personas en servicio militar activo no se contabilizan en esta determinación a los fines de la elegibilidad para la ocupación.

Un solicitante discapacitado que necesitara una unidad más grande como adaptación para una discapacidad recibiría tal consideración, incluso si el estándar de densidad de la unidad de la propiedad no lo permitiera. En el caso de las unidades de diseño específico (es decir, libres de barreras), los solicitantes que necesitaran esas características recibirían prioridad incluso si la ocupación se considerara de otro modo subutilizada.

4. ELEGIBILIDAD – GENERALIDADES

Los solicitantes que cumplan con las pautas de ingresos/ocupación y hayan llegado a la parte superior de las listas de ingresos y/u otras listas de preferencia, deberán no obstante cumplir todos los demás criterios de elegibilidad antes de que se autorice su mudanza. La Administración notificará al solicitante cuando su solicitud esté lista para ser procesada a los fines de la vivienda. Los solicitantes recibirán el

aviso de que deben comunicarse con el administrador dentro de los 10 días para comenzar el proceso, ya que de lo contrario se les emitirá una carta de retiro de la lista de espera.

Además de cualquier requisito del programa de propiedad, los solicitantes también deben cumplir los criterios de la solicitud, la entrevista y las referencias tal como se define a continuación.

Los solicitantes que hayan sido rechazados para la ocupación recibirán una carta que detallará cualquier derecho de apelación aplicable y una descripción de los motivos del rechazo.

Tal como se indicó anteriormente, no se procesará ninguna solicitud que esté incompleta si el solicitante no responde al aviso que se le envíe a tal efecto dentro de los 10 días. El solicitante que se niegue a firmar el formulario para autorizar la verificación de todos los ítems contenidos en la solicitud, incluidos sus ingresos, bienes y asignaciones junto con las referencias de crédito, personales y del arrendador, será retirado de la lista de espera y recibirá el aviso que le informará tal circunstancia.

Los solicitantes que excedan los límites de ingresos máximos permisibles o los estándares de densidad de la unidad respecto a una propiedad, o sobre quienes se compruebe que han proporcionado respuestas falsas en la solicitud o en la entrevista, serán rechazados.

Los solicitantes que no asistan a una entrevista programada (a menos que existan circunstancias atenuantes) o que asistan a la entrevista bajo la influencia de drogas ilegales o en estado de ebriedad, o cuya conducta sea abusiva, amenazante o disruptiva, serán rechazados.

El hogar en el que algún miembro esté actualmente incurriendo en consumo ilegal de drogas o sobre el cual el propietario tenga motivos razonables para creer que el consumo o patrón de consumo ilegal de una droga puede interferir en la salud, la seguridad y el derecho a disfrutar pacíficamente de la propiedad por parte de otros residentes, será rechazado.
Cualquier hogar será rechazado si existen motivos razonables para creer que el comportamiento del miembro a causa del abuso o de un patrón de abuso de alcohol, puede interferir en la salud, la seguridad y el derecho a disfrutar pacíficamente de la propiedad por parte de otros residentes.

Los solicitantes serán rechazados si se determina que su presencia o la presencia de cualquiera de los miembros de su hogar crearía un entorno inseguro.

La totalidad del alquiler mensual de una unidad no debe exceder el 50% de los ingresos netos del hogar (ingresos después de las retenciones exigidas por la ley o como condición de empleo). A los fines de este cálculo, los cupones de alimentos se incluirán en los ingresos del hogar. Este requisito no se aplicará si una parte del alquiler se va a pagar con un subsidio para el alquiler. Los solicitantes deben ponerse en contacto con el administrador de la propiedad en caso de que requieran una explicación adicional.

Los solicitantes que deseen ser un inquilino o coinquilino deben poseer capacidad legal para firmar todos los documentos, a menos que se determine que se hará una adaptación para que la persona permita la firma de un tutor, si de otro modo es elegible.

5. ELEGIBILIDAD – ANTECEDENTES PENALES

Al recibirse la solicitud de alquiler y el cargo por la evaluación, el arrendador llevará a cabo una búsqueda en los registros públicos para determinar si el solicitante o cualquier residente u ocupante propuesto tiene una "Condena" (es decir, cargos pendientes a la fecha de la solicitud; una condena; una declaración de culpabilidad; o una declaración de no impugnación) por cualquiera de los siguientes delitos, según se indique: delito relacionado con drogas; delito contra una persona; delito sexual; delito que involucre fraude financiero, incluidos robo y falsificación de identidad; o cualquier otro delito si la conducta por la que el solicitante fue condenado o está acusado es de tal naturaleza que puede afectar negativamente la propiedad del arrendador o de un inquilino, o la salud, seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de los residentes, el arrendador o el agente del arrendador. El arrendador no tendrá en cuenta un arresto anterior que no haya resultado en una condena ni registros que hayan sido eliminados.

Si el solicitante, o cualquier ocupante propuesto, tiene una condena que lo descalificaría según estos criterios de condenas penales y, junto con la solicitud, desea presentar al arrendador información adicional para que este pueda realizar una evaluación individualizada (según se describe a continuación) al recibir los resultados de la búsqueda en los registros públicos y antes de dar una negativa, debe hacerlo. De lo contrario, el solicitante puede solicitar el proceso de revisión posterior a la negativa tal como se indica a continuación; no obstante, vea más abajo el ítem (c) bajo "Proceso de revisión de evaluación individualizada con evidencia suplementaria" con respecto a la reserva de la unidad.

Una única condena por cualquiera de los siguientes delitos, con sujeción a los resultados de cualquier proceso de revisión, será motivo para denegar la solicitud de alquiler.

a. Delitos graves que involucren: asesinato, homicidio involuntario, incendio premeditado, violación, secuestro, delitos sexuales violentos o depredadores contra menores u otras personas, o la fabricación o distribución de una sustancia controlada.
b. Delitos graves no mencionados anteriormente que involucren: un delito relacionado con drogas, delito contra personas, delito sexual, delito que involucre fraude financiero, incluidos robo y falsificación de identidad, o cualquier otro delito si la conducta por la cual el solicitante fue condenado o acusado es de una naturaleza tal que afectaría adversamente la propiedad del arrendador o a un inquilino, o la salud, la seguridad o el derecho a disfrutar pacíficamente de las instalaciones por parte del inquilino, el arrendador o el agente de este último, cuando la fecha de disposición haya sido en los últimos siete (7) años.
c. Delitos menores que involucren delitos relacionados con drogas, delitos contra personas, delitos sexuales, violencia doméstica, infracción de una orden de restricción, acoso, armas, suplantación de identidad criminal, posesión de herramientas de robo, delitos de fraude financiero, cuando la fecha de disposición haya sido dentro de los últimos cinco (5) años.
d. Delitos menores no mencionados anteriormente que involucren: robo, ingreso ilegal, daños ilegales, delitos contra la propiedad o cualquier otro delito si la conducta por la cual el solicitante fue condenado o acusado es de una naturaleza tal que afectaría adversamente la propiedad del arrendador o a un inquilino, o la salud, la seguridad o el derecho a disfrutar pacíficamente de las instalaciones por parte de los residentes, el arrendador o el agente de este último, cuando la fecha de la disposición haya sido en los últimos tres (3) años.
e. La condena por cualquier delito que requiera registro de por vida como delincuente sexual, o por el cual el solicitante esté actualmente registrado como tal, dará lugar a la denegación.

Proceso de revisión de evaluación individualizada con evidencia suplementaria

El arrendador llevará a cabo una evaluación individualizada de las condenas de los solicitantes u otros ocupantes propuestos, si es que el solicitante cumplió con todos los demás criterios (y la negativa se basó exclusivamente en una o más condenas) según lo exijan las leyes locales, estatales y federales; y:

a. El solicitante ha presentado documentación de respaldo antes de la búsqueda en los registros públicos; o
b. El solicitante recibe una negativa debido a que no cumple estos criterios penales y ha presentado una solicitud por escrito junto con la documentación de respaldo. La documentación de respaldo puede incluir:
    i. Una carta de la oficina de libertad condicional o libertad bajo palabra;
    ii. Una carta del trabajador del caso, terapeuta, consejero, etc.;
    iii. Certificaciones de tratamientos/programas de rehabilitación;
    iv. Carta del empleador, maestro, etc.
    v. Certificación de capacitaciones completadas;
    vi. Comprobante de empleo; y
    vii. Declaración del solicitante.

Asimismo, el arrendador realizará una evaluación individualizada si no se recibe información suplementaria según lo exija cualquier ley local, estatal o federal. El arrendador:

a. Tendrá en cuenta la evidencia individualizada relevante de factores atenuantes, que pueden incluir: los hechos o circunstancias que rodearon la conducta delictiva; la edad de la persona condenada en el momento en que incurrió en la conducta; el tiempo transcurrido desde la conducta delictiva; el tiempo transcurrido desde la liberación de la encarcelación o la finalización de la libertad condicional; evidencia de que la persona ha mantenido un buen historial como inquilino antes y/o después de la condena o conducta; y evidencia de esfuerzos de rehabilitación. El arrendador podrá solicitar información adicional y podrá considerar si ha habido varias condenas como parte de este proceso.
b. Notificará al solicitante los resultados de la revisión del arrendador dentro de un tiempo razonable después de haber recibido toda la información requerida.
c. Reservará la unidad para la cual se recibió la solicitud durante un tiempo razonable, según todas las circunstancias, para completar la revisión, a menos que, antes de recibir la solicitud por escrito del solicitante (si se realiza después de la negativa), la unidad haya sido comprometida con otro solicitante.

6. ELEGIBILIDAD – ANTECEDENTES CREDITICIOS

Para determinar la elegibilidad, se evaluarán los antecedentes crediticios; sin embargo, la falta de antecedentes crediticios no será una causa para denegar la solicitud. Los informes de crédito que contengan procesos de cobranza de servicios públicos impagos o sentencias (en las propiedades en los que los servicios sean pagados por los inquilinos) u otras deudas relacionadas con la vivienda serán una causa para denegar la solicitud. Las deudas de cable, teléfono celular e Internet no se consideran gastos relacionados con los servicios públicos o la vivienda.

Si usted puede proporcionar una prueba de circunstancias atenuantes en torno a deudas específicas, o puede demostrar que trabaja activamente con el fin de resolver sus deudas, esas circunstancias se tendrán en cuenta durante el proceso de evaluación de la solicitud.

7. ELEGIBILIDAD – REGISTROS PÚBLICOS Y REFERENCIAS DE ALQUILER

Los antecedentes de alquiler con terceros serán verificados. Por favor provea referencias a quienes se pueda contactar. La falta de antecedentes de alquiler no constituirá una causa para denegar la solicitud. Es posible que algunos solicitantes no tengan referencias de alquiler o de crédito anteriores o actuales, pero podrán de todos modos ofrecer referencias personales no relacionadas. Los registros públicos o los antecedentes de alquiler que incluyan, entre otras, las siguientes circunstancias pueden motivar el rechazo de su solicitud de alquiler:

a) Desalojo de una vivienda dentro de los últimos cinco años. Por favor tenga en cuenta que no se tendrán en cuenta los desalojos, el alquiler impago (incluido el alquiler reflejado en condenas) o las derivaciones de deudas a una agencia de cobranza que se hayan acumulado a partir del 1 de abril de 2020 y antes del 1 de marzo de 2022.

b) Referencias de alquiler que indiquen que el solicitante causó daños considerables a la unidad, desalojó la unidad mientras adeudaba sumas de alquiler, se atrasó en el pago de su alquiler en tres o más ocasiones dentro de un año, causó disturbios en la propiedad alquilada en más de una ocasión o mantuvo su unidad en condiciones antihigiénicas.

c) Referencias que indiquen que el solicitante utilizó la propiedad alquilada para actividades ilegales o que incurrió en incumplimiento de su contrato de alquiler en tres o más ocasiones durante el plazo del contrato.

Los solicitantes deben ser honestos y revelar cualquier información que pueda ofrecer un mayor contexto para un desalojo, lo que incluye circunstancias atenuantes anteriores como la pérdida del trabajo y/o causas mayores de naturaleza médica. Durante el proceso de evaluación de la solicitud se tendrá en cuenta la finalización exitosa de un programa de inquilinos de segunda oportunidad aprobado, o la prueba de que las circunstancias que llevaron a un desalojo ya no existen.

El rechazo se emitiría por medio de una declaración escrita al solicitante, con notificación de los derechos de queja y apelación, si correspondieran.

8. POLÍTICA DE TRASLADOS

Los actuales inquilinos que requieran un traslado de unidad por los siguientes motivos se registrarán en una lista de espera de traslado interno y recibirán preferencia para las unidades apropiadas por encima de la lista de espera de solicitantes y la lista de espera de traslado interno. Los hogares que tengan la necesidad de contar con una unidad totalmente adaptada y accesible, y aquellos que sean trasladados en virtud de las protecciones de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés) reciben prioridad en la lista de espera de traslado. Para trasladarse, los inquilinos deben recibir una aprobación previa y deben cumplir con los criterios de selección de inquilinos, los estándares de ocupación y la regulación del programa según corresponda a la unidad deseada.

a) Un traslado a una unidad accesible por un motivo de carácter médico certificado por un profesional calificado, si la discapacidad no es manifiesta;
b) Un traslado de unidad de conformidad con la política de Traslado de Emergencia en virtud de la VAWA;
c) Un traslado de unidad requerido debido al tamaño de la familia o a cambios en la composición familiar;

d) Un traslado de unidad para obtener una adaptación razonable por un motivo de carácter médico certificado por un profesional calificado, si la discapacidad no es manifiesta.

Los actuales inquilinos que soliciten un traslado de unidad por cualquier otro motivo que no sea el estándar de ocupación de la unidad, una adaptación razonable y las protecciones de la VAWA serán agregados a la lista de espera de traslado y se los seleccionará según la fecha de solicitud, después de que aquellos que tengan las prioridades enumeradas anteriormente estén adecuadamente alojados. Para trasladarse, los inquilinos deben recibir una aprobación previa y deben cumplir con los criterios de selección de inquilinos, los estándares de ocupación y la regulación del programa según corresponda a la unidad deseada. En algunos casos, es posible que el hogar deba establecer su elegibilidad en cuanto al programa y los ingresos para acceder a la unidad deseada si existen fuentes de financiamiento determinadas. Además de cualquier requisito en relación con el financiamiento, la consideración y aprobación de las solicitudes de traslado se basarán en los siguientes criterios:

a) El hogar debe haber estado residiendo en la propiedad por al menos un año;
b) Los inquilinos deben estar en regla. El alquiler y los demás cargos deben estar al día y el historial de pago del alquiler debe ser positivo;
c) Los antecedentes en cuanto a limpieza son satisfactorios, y los inquilinos tienen un historial positivo sin infracciones en curso o importantes del contrato de alquiler.

Al ser notificado sobre la disponibilidad de una unidad, un inquilino puede rechazar un apartamento dos veces. En caso de que un inquilino rechace un apartamento por tercera vez, la persona será retirada de la lista de traslado interno y se rechazará su pedido por ese motivo.

9. Seguro para inquilinos

Viridian Management recomienda firmemente que todos los inquilinos cuenten con una póliza de seguro para inquilinos en vigor durante el plazo de su contrato de alquiler. Si un inquilino prefiere no obtener una póliza de seguro para inquilinos, el inquilino acepta eximir de responsabilidad al Arrendador/Propietario o a cualquier representante de este por cualquier daño, robo o pérdida que pueda ocurrir en las posesiones personales del inquilino mientras alquila la unidad. El seguro para inquilinos es recomendable, pero no es obligatorio.

10. VAWA-Ley de Violencia contra la Mujer

El hecho de que un solicitante sea o haya sido víctima de violencia doméstica, agresión sexual, violencia en el noviazgo, o acecho no es un fundamento apropiado para que se niegue la ayuda del programa o para que se niegue la admisión, si el solicitante califica de otro modo para la admisión.

Al determinar la elegibilidad para la vivienda, en los casos en que el Agente, actuando en nombre de los Propietarios del Proyecto, haya tomado conocimiento de que el hogar incluye una víctima de violencia doméstica, y cuando la evaluación revele información negativa y posiblemente descalificante, como antecedentes crediticios malos, daños anteriores a un apartamento, o un arresto anterior, se harán averiguaciones con respecto a las circunstancias que contribuyeron a estos antecedentes negativos, para determinar si esos eventos pasados fueron la consecuencia de la violencia doméstica ejercida contra un miembro del hogar del solicitante.

Cualquier averiguación de ese tipo aclarará que los miembros de los hogares solicitantes tienen el derecho de mantener cualquier antecedente de violencia doméstica ejercida contra ellos con carácter confidencial.

Cuando las averiguaciones revelen que los antecedentes negativos fueron la consecuencia de violencia doméstica, agresión sexual, violencia en el noviazgo, o acecho ejercidos contra un miembro del hogar solicitante, no se negará al hogar solicitante la asistencia de vivienda sobre la base de este informe, siempre que el responsable de la violencia doméstica no sea un miembro del hogar solicitante.

El Agente podrá pedir documentación que establezca que los antecedentes negativos fueron la consecuencia de violencia doméstica, agresión sexual, violencia en el noviazgo, o acecho. El solicitante tendrá catorce días hábiles (es decir, sin contar fines de semana y días festivos para determinar la fecha límite) para proporcionar esa documentación. El Agente podrá otorgar extensiones a la fecha límite de catorce días si el solicitante demuestra una causa válida. El solicitante podrá cumplir el requisito de la documentación en cualquiera de las siguientes maneras:

1) Completando un formulario de certificación que verifique que la persona es una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, o acecho, y que el incidente o incidentes en cuestión son incidentes de buena fe de abuso real o amenaza de abuso. Tal certificación incluirá el nombre del responsable, si se conoce; O BIEN

2) Proporcionando documentación firmada por cualquiera de los siguientes terceros:
   a) un empleado, agente, o voluntario de un proveedor de servicio a víctimas;
   b) un abogado;
   c) un profesional médico; u
   d) otro profesional con los correspondientes conocimientos.

   La persona que firme la documentación debe haber ayudado a la víctima a abordar la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, o el acecho, o bien los efectos del abuso. La persona que firme la documentación debe certificar bajo pena de perjurio a su saber y entender que el incidente o incidentes encuestión son incidentes de buena fe de abuso. La víctima de violencia doméstica, agresión sexual, violencia en el noviazgo o acecho también debe firmar la documentación; O

3) Presentando un registro policial o judicial federal, estatal, tribal, territorial o local.

Todas las cartas de negativa de asistencia notificarán a los solicitantes sobre las protecciones de la VAWA y les informarán que pueden buscar una evaluación informal si consideran que la negativa de asistencia tuvo relación con actos de violencia doméstica, agresión sexual, violencia en el noviazgo o acecho cometidos contra el solicitante.

Si, debido a inquietudes sobre seguridad, una víctima de violencia doméstica, agresión sexual, violencia en el noviazgo o acecho no está dispuesta o no puede proveer información o la identificación que normalmente se requiere para confirmar la elegibilidad, se hará lo posible para establecer de otro modo la elegibilidad y se aceptarán fuentes y métodos alternativos de verificación.

11. NO DISCRIMINACIÓN

No se discriminará ni se segregará a ninguna persona, solicitante o residente por motivos de raza, color, religión, origen nacional, discapacidad, edad, sexo (género), estado civil o familiar, fuente de ingresos, condición de víctima de violencia doméstica, orientación sexual o identificación de género. No se podrá rechazar solicitudes y tampoco se podrá denegar la vivienda a solicitantes y/o residentes, como tampoco estos podrán ser tratados de manera distinta a otros, ser acosados o ser desalojados de sus viviendas en función de alguno de estos criterios discriminatorios.

Para informar una queja sobre vivienda justa, póngase en contacto con:

237 W Main Street Ste. 204
Mesa, AZ 85201
contact@azfhc.org
602-548-1599

Alternativamente, puede llamar al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) al 800-877-0246.

CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO RURAL DEL USDA (USDA RD)

Este documento tiene como fin constituir un anexo de los Criterios de Selección de Inquilinos. Explica algunos criterios de selección adicionales en función de los requisitos que imponen las reglamentaciones estatales y/o federales al propietario/agente debido a los fondos utilizados en la construcción, adquisición y/o rehabilitación de la propiedad.

Se rechazarán los solicitantes que no cumplan los límites de ingresos del Departamento de Desarrollo Rural del USDA (para obtener más información, vea la primera página de los Criterios de Selección de Inquilinos).

Cuando en una propiedad haya financiamiento estratificado y criterios conflictivos en cuanto a los inquilinos, se utilizarán los estándares más restrictivos.

1. ESTUDIANTES

Elegibilidad para el proyecto:

1. Un hogar compuesto por estudiantes no es elegible para el alquiler, excepto en los siguientes casos:
    a. El estudiante es mayor de edad de acuerdo con la ley estatal aplicable, o tiene de otro modo la capacidad legal para celebrar un contrato vinculante según la ley estatal;
    b. La persona que busca ocupar la unidad ha establecido un hogar separado e independiente de sus padres o tutores legales;
    c. La persona que busca ocupar la unidad ya no es reclamada como dependiente por sus padres o tutores legales de acuerdo con las regulaciones del Servicio de Impuestos Internos, y se presenta evidencia que lo confirma; y
    d. La persona que busca ocupar la unidad firma una declaración por escrito en la que indica si los padres, tutores legales u otras personas proporcionan algún tipo de asistencia financiera, y esta asistencia financiera es considerada parte de los ingresos anuales actuales y es verificada por escrito por el prestatario.

Elegibilidad para el programa de asistencia para el alquiler de USDA RD (si corresponde):

1. No se proveerá asistencia a los hogares en los que uno de sus miembros:
    a. Esté inscrito ya sea como estudiante a tiempo parcial o a tiempo completo en una institución de educación superior a los fines de obtener un título, certificado u otro programa conducente a una credencial académica reconocida;

b. Sea menor de 24 años;
c. No esté casado;
d. No sea veterano de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos;
e. No tenga un hijo dependiente;
f. No sea una persona con discapacidades, tal como se define el término en la sección 3(b)(3)(E) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (42 U.S.C. 1437a(b)(3)(E)) y no hubiera estado recibiendo asistencia de Sección 8 al *30 de noviembre de 2005*. (Vea la Definición E en la Figura 3-6);
g. No esté viviendo con sus padres y estos estén recibiendo asistencia de Sección 8; y
h. No sea elegible a nivel personal para recibir asistencia de Sección 8 y tenga padres (ya sea a nivel personal o conjuntamente) no elegibles en virtud de sus ingresos para recibir asistencia de Sección 8.
    1. Para que un estudiante sea elegible en forma independiente de sus padres (cuando los ingresos de los padres no son relevantes), debe demostrar la ausencia de, o su independencia de, los padres. Si bien los propietarios pueden aplicar criterios adicionales para determinar la independencia del estudiante de sus padres, deben aplicar (y los estudiantes deben cumplir), como mínimo, todos los criterios siguientes para ser elegibles para la asistencia de Sección 8. El estudiante debe:
        a. Tener la edad reglamentaria para celebrar contratos según la ley estatal;
        b. Haber establecido un hogar separado de sus padres o tutores legales al menos un año antes de la solicitud de ocupación de la unidad, o bien cumplir con la definición de "estudiante independiente" del Departamento de Educación de los Estados Unidos;
        c. No ser reclamado como dependiente por los padres o tutores legales de acuerdo con las regulaciones del Servicio de Impuestos Internos; y
        d. Obtener una certificación del monto de asistencia financiera que será proporcionado por los padres, firmada por la persona que provea dicho respaldo. Esta certificación es obligatoria aunque no se provea ninguna asistencia.
    2. Si un estudiante no elegible es miembro de un hogar existente que recibe asistencia, la asistencia del hogar no será prorrateada sino que será finalizada.

2. ENFOQUE DE INGRESOS

Las regulaciones del Departamento de Desarrollo Rural del USDA otorgan prioridad para las unidades disponibles primero a los hogares que tienen ingresos anuales iguales o inferiores al 50% de los ingresos medios del área (Muy Bajos), en segundo lugar a los hogares que tienen ingresos anuales iguales o inferiores al 80% de los ingresos medios del área (Bajos), y luego a los hogares que tienen ingresos anuales iguales a los ingresos Bajos más $5,500 (Moderados).

La prioridad para asignar la asistencia disponible para el alquiler sigue estas pautas: La primera prioridad siempre se otorga a los inquilinos elegibles de muy bajos ingresos que paguen el mayor porcentaje de sus ingresos anuales ajustados en costos de albergue. La segunda prioridad se otorga a los solicitantes de muy bajos ingresos que se encuentren en la lista de espera, teniendo en cuenta el tamaño y el tipo de unidad que necesita el solicitante. La tercera prioridad corresponde a los inquilinos elegibles de bajos ingresos que paguen el mayor porcentaje de sus ingresos anuales ajustados en costos de albergue. La cuarta prioridad es para los solicitantes elegibles de bajos ingresos que se encuentren en la lista de espera. La última prioridad se otorga a los hogares que estén residiendo en una unidad de

alquiler para la cual no califican en función de una exención de ocupación u otras situaciones de aprobación especial.

3. Densidad de las unidades

El estándar de densidad de las unidades se indica en la primera página de los Criterios de Selección de Inquilinos. El Propietario/Administrador hará excepciones al estándar de densidad mínima de ocupantes en la unidad en caso de que exista algún caso en el que haya solicitantes en la lista de espera pero ninguno califique para una unidad de mayor tamaño. En este caso, el solicitante debería firmar un acuerdo para ser transferido a una unidad de tamaño más adecuado, a su propio costo, cuando esta esté disponible, de acuerdo con el párrafo 3 de los Criterios de Selección de Inquilinos, Número de Ocupantes.

4. Transferencias entre unidades

Solo se autorizarán transferencias entre unidades si esto se requiere debido a: una adaptación razonable, cambios en el tamaño o la composición de la familia, la sobresaturación o subutilización de la unidad o cuando una transferencia sea necesaria para mantener una combinación apropiada de unidades si el ingreso del hogar coincide con un nivel de ingreso específico asignado a otra unidad. La Administración también puede aprobar transferencias basadas en otras razones de peso después de verificar que el hogar en cuestión no tenga antecedentes de violaciones al contrato de arrendamiento, pagos de alquiler tardíos y que la unidad se esté manteniendo conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento.

5. Divulgación de número de Seguro Social

Los familiares de 6 años de edad en adelante deben proveer al prestatario un número de seguro social completo y exacto. Por todo familiar que no tenga número de seguro social, el solicitante o el familiar debe certificar que la persona nunca ha recibido un número de seguro social.

6. Exención por dificultades debido a gastos de salud/atención médica y gastos de cuidado razonable de asistentes y aparatos auxiliares - Ayuda general

Un hogar que reclame gastos médicos o de asistencia por discapacidad solo podrá deducir como gasto la cantidad que exceda el 10% de los ingresos brutos anuales del hogar. Para reclamar gastos de salud y atención médica no reembolsados, la familia debe tener un jefe de hogar, co-jefe de hogar o un cónyuge que sea una persona mayor o una persona con discapacidad. Para reclamar los gastos no reembolsados de cuidado razonable de asistentes y de aparatos auxiliares, la familia debe incluir a una persona con discapacidad, y los gastos deben permitir que cualquier miembro de la familia (incluido el miembro con discapacidad) pueda estar empleado.

Si un cambio en las circunstancias, como una factura médica elevada o la pérdida de ingresos, resulta en la incapacidad de un hogar para pagar el alquiler, el hogar puede solicitar una exención por dificultades generales que permita deducir (como un gasto) la cantidad de ese gasto que exceda el 5% de los ingresos brutos anuales del hogar. Un aumento en los gastos de salud y atención médica, cuidado razonable de asistentes y gastos de aparatos auxiliares constituye un factor calificador de elegibilidad, siempre que exceda el 5% de los ingresos anuales del hogar. Todos los gastos deben cumplir con la definición de salud, atención médica, cuidado razonable de asistentes y aparatos auxiliares según lo establecido en 24 CFR 5.

Si se concede, una exención por dificultades permitiría al hogar deducir los gastos de atención médica o de asistencia por discapacidad que excedan el 5% durante un período de 90 días. Una vez concluido el período de 90 días, se recalcularán los ingresos y el alquiler del hogar, y se proporcionará un aviso de aumento de alquiler con 30 días de anticipación (si corresponde). Un hogar no podrá solicitar una extensión, y la Ayuda general finalizará sin ningún aviso adicional, en tanto que se enviará un aviso de aumento de alquiler con 30 días de anticipación (si corresponde).

Para ser elegible para la exención, un hogar debe:

- Demostrar que el hogar ha experimentado una dificultad, como la pérdida de ingresos, una disminución en su tamaño, un gasto médico elevado, etc. Los gastos deben ser verificados por terceros.
- Completar una lista de verificación de Cero Ingresos en la que se enumeren los ingresos y los gastos de vida del hogar. Los ingresos deben ser verificados por terceros. Esto debe mostrar que el pago total del inquilino del hogar, más el monto de gastos, supera el 45% de los ingresos ajustados del hogar.

La Administración proporcionará una notificación por escrito dentro de los 7 días para notificar al hogar si la exención o la extensión de la exención ha sido aprobada o rechazada. Si se aprueba la exención, la notificación indicará cuándo comienza la exención y cuándo vence el período de exención por dificultades de 90 días. También incluirá el cambio en el alquiler resultante del cambio en los ingresos ajustados. Los hogares deben informar cualquier cambio en las circunstancias de la dificultad por el que puedan dejar de calificar para la exención. En ese momento, el hogar recibirá una notificación por escrito dentro de los 7 días, que indicará la fecha de terminación de la exención por dificultad y un aviso de aumento del alquiler con 30 días de anticipación. La Administración notificará por escrito al hogar, dentro de los 7 días, si se les niega la exención inicial por dificultad. La notificación indicará al hogar el motivo de la negativa.

7. Exención por dificultades debido a gastos de salud/atención médica y gastos de cuidado razonable de asistentes y aparatos auxiliares - Ayuda en fases

Todas las familias que hayan recibido una deducción por gastos de salud y/o atención médica y/o cuidado razonable de asistentes o gastos de aparatos auxiliares no reembolsados basada en su revisión de ingresos más reciente antes del 1 de julio de 2025, comenzarán a recibir la ayuda gradual, o en fases, de 24 meses en su próxima recertificación anual o provisoria, lo que ocurra primero, en la fecha en que la Administración cumpla con la ley HOTMA (Ley de Oportunidades de Vivienda a Través de la Modernización de 2016) o después.

A las familias que hayan recibido la ayuda en fases se les descontarán los gastos elegibles de la siguiente manera:

- Primeros 12 meses: el monto que exceda el 5% de los ingresos anuales.
- Segundos 12 meses: el monto que exceda el 7.5% de los ingresos anuales.
- Después de 24 meses: el monto que exceda el umbral del 10% se aplicará gradualmente y permanecerá en vigor, a menos que la familia califique para la ayuda general.

Una vez que un hogar opte por obtener la ayuda general, dejará de ser elegible para la ayuda en fases. La Administración no continuará la ayuda en fases para las nuevas admisiones.

8. EXENCIÓN POR DIFICULTADES PARA CONTINUAR CON LOS GASTOS DE CUIDADO INFANTIL

Si un hogar reclama gastos de cuidado infantil para permitir que un miembro adulto del hogar trabaje o asista a la escuela, y la elegibilidad del hogar para este gasto está por finalizar porque el miembro del hogar ya no está trabajando o asistiendo a la escuela, se puede solicitar una exención por dificultades durante el período de recertificación anual o provisoria. La exención por dificultades solo se concederá si la pérdida del gasto resultaría en la imposibilidad del hogar de pagar el alquiler. Cuando un hogar solicite una exención por dificultades para continuar recibiendo una deducción por gastos de cuidado infantil que está por finalizar, la Administración deberá recalcular los ingresos ajustados de la familia. El gasto continuará si el hogar demuestra la imposibilidad de pagar el alquiler debido a la pérdida del gasto en cuidado infantil y puede demostrar que la deducción sigue siendo necesaria, aunque el familiar ya no esté trabajando, buscando trabajo o continuando su educación. Si se le concede una exención por dificultades, el hogar podrá continuar con el gasto durante un período de 90 días. Una vez concluido el período de 90 días, se recalcularán los ingresos y el alquiler del hogar, y se proporcionará un aviso de aumento de alquiler con 30 días de anticipación (si corresponde). Un hogar no podrá solicitar una extensión, y los gastos en cuidado infantil finalizarán sin ningún aviso adicional, en tanto que se enviará un aviso de aumento de alquiler con 30 días de anticipación (si corresponde).

Para ser elegible para la exención, un hogar debe:

a. Demostrar por qué el cuidado infantil sigue siendo necesario, aunque el miembro del hogar ya no esté trabajando o asistiendo a la escuela. Los ejemplos pueden incluir, sin limitación, tratamientos de salud, cuidado de familiares, pérdida del cuidado infantil si no se mantiene la colocación, mantener el puesto en la lista de espera para cuidado infantil, etc.
b. Completar una lista de verificación de Cero Ingresos en la que se enumeren los ingresos y los gastos de vida del hogar. Las fuentes de ingresos deben ser verificadas por terceros. Esto debe mostrar que el pago total del inquilino del hogar, más el monto de gastos, superaría el 45% de los ingresos ajustados del hogar al eliminar el gasto.

La Administración proporcionará una notificación por escrito dentro de los 7 días para notificar a los hogares si la exención o la extensión de la exención ha sido aprobada o rechazada. Si se aprueba la exención, la notificación indicará cuándo comienza la exención y cuándo vence el período de exención por dificultades de 90 días. También incluirá el cambio en el alquiler resultante del cambio en los ingresos ajustados. Los hogares deben informar cualquier cambio en las circunstancias de la dificultad por el que puedan dejar de calificar para la exención. En ese momento, el hogar recibirá una notificación por escrito dentro de los 7 días, que indicará la fecha de terminación de la exención por dificultad y un aviso de aumento del alquiler con 30 días de anticipación (si corresponde). La Administración notificará por escrito al hogar, dentro de los 7 días, si se les niega la exención inicial por dificultad. La notificación indicará al hogar el motivo de la negativa.

9. NO DISCRIMINACIÓN

De conformidad con la ley federal de derechos civiles y las normas y políticas sobre derechos civiles del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, por sus siglas en inglés), el USDA, sus agencias, oficinas y empleados y las instituciones que participan en la administración o que administran los programas del USDA (incluido el Arrendador) tienen prohibido ejercer discriminación sobre la base de factores de raza, color, origen nacional, religión, sexo, identidad de género (incluida la expresión de

género), orientación sexual, discapacidad, edad, estado civil, estado familiar/parental, ingresos derivados de un programa de asistencia pública, creencias políticas, o desquite o represalias por actividad previa relacionada con los derechos civiles, en un programa o actividad llevados a cabo o financiados por el USDA (no todos los factores se aplican a todos los programas). Los recursos y las fechas límite para la presentación de quejas varían por programa o incidente. El Arrendador cumple todas las leyes federales, estatales y locales relacionadas con la no discriminación.

Las personas con discapacidades que requieran medios alternativos de comunicación para la información sobre el programa (p. ej., Braille, letra de tamaño grande, cinta de audio, lengua de señas americana, etc.) deben comunicarse con la agencia responsable o con el Centro TARGET del USDA llamando al (202) 720-2600 (voz y TTY) o bien comunicarse a través del Servicio Federal de Retransmisión (Federal Relay Service) llamando al (800) 877-8339. Además, la información sobre el programa puede ser facilitada en otros idiomas que no sean inglés.

Para presentar una queja por discriminación, complete el Formulario de Queja por Discriminación del Programa del USDA, AD-3027, que podrá encontrar en línea en http://www.ascr.usda.gov/complaint_filing_cust.html y en cualquier oficina del USDA, o bien redacte una carta dirigida al USDA e indique en esta toda la información solicitada en el formulario. Para solicitar una copia del formulario de queja, llame al (866) 632-9992. Envíe su formulario o carta completados al USDA según se indica a continuación:

(1) Correo: U.S. Department of Agriculture
Office of the Assistant Secretary for Civil Rights
1400 Independence Avenue, SW
Washington, D.C. 20250-9410;

(2) Fax: (202) 690-7442; o

(3) Correo electrónico: program.intake@usda.gov.

Esta institución es un proveedor que ofrece igualdad de oportunidades.

CRITERIOS DE SELECCIÓN PARA EL CRÉDITO FISCAL PARA VIVIENDAS DE BAJOS INGRESOS (LIHTC, por sus siglas en inglés) (SECCIÓN 42 DEL IRC)

Este documento tiene como fin constituir un anexo de los Criterios de Selección de Inquilinos. Explica algunos criterios de selección adicionales en función de los requisitos que imponen las reglamentaciones estatales y/o federales al propietario/agente debido a los fondos utilizados en la construcción, adquisición y/o rehabilitación del proyecto.

Los solicitantes que no cumplan los límites de ingresos para el LIHTC serán rechazados.

Cuando en un proyecto haya financiamiento estratificado y criterios conflictivos en cuanto a los inquilinos, se utilizarán los estándares más restrictivos.

1. ESTUDIANTES

El programa de LIHTC prohíbe que las unidades reservadas sean alquiladas a hogares íntegramente compuestos por estudiantes de tiempo completo que no califiquen para una excepción específica.

A. Definición de estudiante.

Se define como "estudiante" a "una persona que durante cada uno de cinco meses calendario del año calendario es estudiante de tiempo completo en una institución educativa".

Un estudiante de tiempo completo es aquel que se inscribe para una parte de cinco meses calendario en la cantidad de horas o materias que se consideran asistencia de tiempo completo. No es necesario que los cinco meses calendario sean consecutivos. La asistencia a la escuela exclusivamente por la noche no constituye asistencia de tiempo completo. Sin embargo, la asistencia de tiempo completo en una institución educativa puede incluir cierta asistencia por la noche en forma relacionada con una carrera de tiempo completo.

Además, las personas que se dedican a un curso de capacitación institucional de tiempo completo en agricultura bajo la supervisión de un agente acreditado de dicha institución educativa, de un estado o una subdivisión política del estado, también se consideran estudiantes de tiempo completo.

B. Exenciones a estatus de estudiante.

Como regla general, el hogar no puede estar ocupado íntegramente por estudiantes de tiempo completo. Por lo tanto, si una sola persona en el hogar no es un estudiante de tiempo completo, la solicitud calificará según los requisitos de estatus de estudiante.

Si todos los miembros del hogar son estudiantes de tiempo completo, los solicitantes podrán calificar para la vivienda si:

- Los estudiantes están casados y presentan una declaración conjunta del impuesto federal sobre la renta. Debe incluirse en el expediente una copia de la declaración de impuestos conjunta o de la licencia de matrimonio; o
- El hogar está formado por un padre o una madre (con custodia) y uno o varios niños de edad escolar, ninguno de los cuales son dependientes de un tercero; o
- Uno o más de los estudiantes reciben asistencia del programa TANF, ya que las actividades y la participación en este programa se relacionan con familias con hijos dependientes; o
- Uno o más estudiantes están inscritos en el programa de la Ley de Inversión en la Fuerza Laboral o un programa de capacitación laboral similar del gobierno y reciben la asistencia de ese programa, o
- Uno o más estudiantes recibieron anteriormente asistencia de cuidado de crianza conforme a la parte B o E del Título IV de la Ley del Seguro Social.

Si en cualquier momento del plazo del contrato de alquiler, o cualquier extensión del mismo, todo el hogar pasa a estar compuesto por estudiantes de tiempo completo, el hogar íntegro dejará de calificar y se les solicitará que se muden dentro de los 30 días o al finalizar su plazo de alquiler, optándose por el período más prolongado.

Los estudiantes en grados K a 12 no se consideran una excepción exclusivamente en virtud de su edad y su grado en la escuela.

2. AGREGADO DE MIEMBROS DESPUÉS DE LA MUDANZA

Ningún miembro adicional del hogar puede presentar una solicitud y ser evaluado para ser agregado a un hogar dentro de los primeros seis (6) meses del contrato de arrendamiento inicial, excepto en el caso de embarazo, adopción y asistentes calificados a través del proceso de adaptación razonable.

3. REQUISITOS EN CUANTO AL MONTO DEL ALQUILER

Si esta propiedad ha designado alquileres reservados más bajos (denominados "deep rent") con el fin de que inquilinos de más bajos ingresos puedan pagar menos, se intentará razonablemente garantizar que estas unidades se utilicen de la mejor manera posible.

Si, durante el proceso de recertificación de ingresos, se determina que los ingresos de un hogar correspondiente a un alquiler reservado más bajo han aumentado hasta el punto de llegar a un alquiler reservado más alto dentro de la propiedad, el alquiler reservado más bajo que actualmente tiene el hogar se transferirá a otra unidad.

La primera prioridad para recibir el alquiler reservado más bajo se otorgará a los hogares existentes que cumplan la restricción de ingresos para este tipo de alquileres reservados y que se verían beneficiados con dicho alquiler. En caso de que hubiera varios hogares que podrían calificar para el alquiler reservado más bajo, se seleccionará para la designación a aquel con la mayor carga de alquiler (el que paga el porcentaje de ingresos más alto para el alquiler en curso). Si varios hogares tienen la misma carga de alquiler, el hogar que haya soportado la carga del alquiler por más tiempo recibirá la designación.

La segunda prioridad para la designación del alquiler reservado más bajo se otorgará a la próxima persona en la lista de espera que cumpla los límites establecidos a tal fin.

USDA Rural Development

Rural Housing and Community Programs

Things You Should Know About USDA Rural Rental Housing

Don't risk losing your chances for federally assisted housing by providing false, incomplete, or inaccurate information on your application or recertification

Penalties for Committing Fraud

You must provide information about your household status and income when you apply for assisted housing in apartments financed by the U.S. Department of Agriculture (USDA). USDA places a high priority on preventing fraud. If you deliberately omit information or give false information to the management company on your application or recertification forms, you may be:

- Evicted from your apartment;
- Required to repay all the extra rental assistance you received based on faulty information;
- Fined;
- Put in prison and/or barred from receiving future assistance.

Your State and local governments also may have laws that allow them to impose other penalties for fraud in addition to the ones listed here.

How To Complete Your Application

When you meet with the landlord to complete your application, you must provide information about:

- **All Household Income.** List all sources of money that you receive. If any other adults will be living with you in the apartment, you must also list all of their income. Sources of money include:

  –Wages, unemployment and disability compensation, welfare payments, alimony, Social Security benefits, pensions, etc.;
  –Any money you receive on behalf of your children, such as child support, children's Social Security, etc.;
  –Income from assets such as interest from a savings account, credit union, certificate of deposit, stock dividends, etc.;
  –Any income you expect to receive, such as a pay raise or bonus.

- **All Household Assets.** List all assets that you have. If any other adults will be living with you, you must also list all of their assets. Assets include:

  –Bank accounts, savings bonds, certificates of deposit, stocks, real estate, etc.;
  –Any business or asset you sold in the last 2 years for less than its full value, such as selling your home to your children.

- **All Household Members.** List the names of all the people, including adults and children, who will actually live with you in the apartment, whether or not they are related to you.

Ask for Help if You Need It

If you are having problems understanding any part of the application, let the landlord know and ask for help with any questions you may have. The landlord is trained to help you with the application process.

Before You Sign the Application

- Make sure that you read the entire application and understand everything it says;
- Check it carefully to ensure that all the questions have been answered completely and accurately;
- Don't sign it unless you are sure that there aren't any errors or missing information.

By signing the application and certification forms, you are stating that they are complete to the best of your knowledge and belief. Signing a form when you know it contains misinformation is considered fraud.

- The management company will verify your information. USDA may conduct computer matches with other Federal, State or private agencies to verify that the income you reported is correct;
- Ask for a copy of your signed application and keep a copy of it for your records.

Tenant Recertification

Residents in USDA-financed assisted housing must provide updated information to the management company at least once a year. Ask your landlord when you must recertify your income.

You must **immediately** report:

- Any changes in income of $100 or more per month;
- Any changes in the number of household members.

For your annual recertification, you must report:

- All income changes, such as increases in pay or benefits, job change or job loss, loss of benefits, etc., for any adult household member;

- Any household member who has moved in or out;
- All assets that you or your adult housemates own, or any assets that were sold in the last 2 years for less than their full value.

Avoid Fraud, Report Abuse

Prevent fraudulent schemes through these steps:

- Don't pay any money to file your application;
- Don't pay any money to move up on the waiting list;
- Don't pay for anything not covered by your lease;
- Get receipts for any money you do pay;
- Get a written explanation for any money you are required to pay besides rent, such as maintenance charges.

Report Abuse: If you know anyone who has falsified an application, or who tries to persuade you to make false statements, report him or her to the manager. If you cannot report to your manager, call your local or state USDA office at 1 (800) 670-6553, or write: USDA, STOP 0782, 1400 Independence Ave., SW, Washington, DC 20250.

If You Disagree With a Decision

Tenants may file a grievance in writing with the complex owner in response to the owner's actions, or failure to act, that result in a denial, significant reduction, or termination of benefits. Grievances may also be filed when a tenant disputes the owner's notice of proposed adverse action.

Notice of Adverse Action

The complex owner must notify tenants in writing about any proposed actions that may have adverse consequences, such as denial of occupancy and changes in the occupancy rules or lease. The written notice must give specific reasons for the proposed action, and must also advise tenants of the "right to respond to the notice within 10 calendar days after the date of the notice" and of "the right to a hearing." Housing complexes in areas with a concentration of non-English-speaking people must send notices in English and in the majority non-English language.

Grievance Process Overview

USDA believes that the best way to resolve grievances is through an informal meeting between tenants and the landlord or owner. Once the owner learns about a tenant grievance, the process should begin with an informal meeting between the two parties. Owners must offer to meet with tenants to discuss the grievance within 10 calendar days of receipt of the complaint. USDA encourages owners and tenants to try to reach a mutually satisfactory resolution to the problem at the meeting.

If the grievance is not resolved, the tenant must request a hearing within 10 days of receipt of the meeting findings. The parties will then select a hearing panel or hearing officer to govern the hearing. All parties are notified of the decision 10 days after the hearing.

When a Grievance Is Legitimate

The landlord must determine if a grievance is within the established rules for the program. For example, "I want to file a complaint because the manager doesn't speak to me" is not a legitimate complaint. However, "I want to file a complaint because the manager isn't maintaining the property according to USDA guidelines" is a legitimate complaint. Below are examples of cases in which tenants may and may not file a complaint.

A complaint may not be filed with the owner/management if:	A complaint may be filed with the owner/management if:
USDA has authorized a proposed rent change.	There is a modification of the lease, or changes in the rules or rent that are not authorized by USDA.
A tenant believes that he/she has been discriminated against because of race, color, religion, national origin, sex, age, familial status, or disability. Discrimination complaints should be filed with USDA and/or the Department of U.S. Housing and Urban Development (HUD), not with the owner/management.	The owner or management fails to maintain the property in a decent, safe, and sanitary manner.
The complex has formed a tenant's association and all parties have agreed to use the association to settle grievances.	The owner violates a lease provision or occupancy rule.
USDA has required a change in the rules and proper notices have been given.	A tenant is denied admission to the complex.
The tenant is in violation of the lease and the result is termination of tenancy.	
There are disputes between tenants that do not involve the owner/management.	
Tenants are displaced or other adverse effects occur as a result of loan prepayment.	

PA 1998
December 2008

The U.S. Department of Agriculture (USDA) prohibits discrimination in all its programs and activities on the basis of race, color, national origin, age, disability, and where applicable, sex, marital status, familial status, parental status, religion, sexual orientation, genetic information, political beliefs, reprisal, or because all or a part of an individual's income is derived from any public assistance program. (Not all prohibited bases apply to all programs.) Persons with disabilities who require alternative means for communication of program information (braille, large print, audiotape, etc.) should contact USDA's TARGET Center at (202) 720-2600 (voice and TDD).

To file a complaint of discrimination write to USDA, Director, Office of Civil Rights, 1400 Independence Avenue, S.W., Washington, D.C. 20250-9410 or call (800) 795-3272 (voice) or (202) 720-6382 (TDD). USDA is an equal opportunity provider and employer.