

Plan de Selección de Inquilinos



Plan de Selección de Inquilinos

Community Housing by The Silvernail alberga a personas mayores sin distinción de raza, color, religión, discapacidad, estado familiar, origen nacional o género. No discriminamos sobre la base del estado de discapacidad en la admisión o el acceso, el tratamiento o el empleo en sus programas y actividades con asistencia federal.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. proporciona subsidios para personas de bajos ingresos a un número limitado de unidades. El resto de las unidades forman una combinación de crédito fiscal de la Sección 42 y unidades de alquiler de mercado.

Las pautas establecidas a continuación son para determinar quién puede ser admitido a residir en la instalación (la aprobación final estará sujeta a todo el material verificado):

1. Requisitos de elegibilidad del proyecto:

Requisitos específicos del proyecto:

El jefe de familia, cojefe o cónyuge debe tener sesenta y dos (62) años de edad o más.

Requisitos de ciudadanía:

Todos los miembros de la familia, sin importar la edad, deben declarar su ciudadanía o estatus migratorio. Los no ciudadanos (excepto los mayores de 62 años) deben firmar un Formulario de consentimiento de verificación (disponible a pedido) y presentar la documentación de su estado o firmar una declaración de que no afirman tener un estado elegible. Los no ciudadanos de 62 años o más deben firmar una declaración de estatus migratorio elegible y proporcionar un documento de prueba de edad. Los ciudadanos estadounidenses deben firmar una declaración de ciudadanía. El propietario puede establecer una política de requerir prueba adicional de ciudadanía para aquellos que declaran ser ciudadanos o nacionales estadounidenses.

Requisitos del Número de Seguro Social:

Los solicitantes e inquilinos, excluyendo a las personas que no disputan el estatus migratorio elegible y los inquilinos de 62 años o más al 31 de enero de 2010, cuya determinación inicial de elegibilidad se inició antes del 31 de enero de 2010, deben divulgar y proporcionar verificación del SSN completo y exacto. asignado a cada miembro del hogar en la recertificación anual. La documentación adecuada para verificar el SSN de una persona es una tarjeta de seguro social emitida por la SSA, un documento original emitido por una agencia del gobierno federal o estatal que contiene el nombre y el SSN de la persona junto con la información de identificación de la persona u otra información aceptable. evidencia del SSN que figura en el Apéndice 3 del Manual de Ocupación de HUD. El propietario puede rechazar la documentación del SSN proporcionada por el solicitante o arrendatario que: 1. No sea un documento original; o 2. Es el documento original pero ha sido alterado, mutilado o no es legible; o 3. Parece ser un documento falsificado (por ejemplo, no parece ser auténtico).

Regla del estudiante:

La elegibilidad del estudiante se determina en el momento de la mudanza/certificación inicial y en cada certificación anual. La elegibilidad del estudiante también puede revisarse en la certificación provisional si el estado del estudiante ha cambiado desde la última certificación. Todos los estudiantes deben informar cualquier cambio en su estado de estudiante.

Un estudiante que está matriculado como estudiante de medio tiempo o de tiempo completo en un instituto de

la educación superior con el propósito de obtener un título, certificado u otro programa que conduzca a una credencial educativa reconocida será elegible para recibir asistencia si el estudiante cumple con todos los demás requisitos de elegibilidad, cumple con los requisitos de los criterios de selección y:

Vive con sus padres/tutores; o Tiene por lo menos 24 años de edad; o

Está casado; o

es un veterano de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos o está actualmente prestando servicio activo en las Fuerzas Armadas con fines que no sean de entrenamiento; o

Tiene dependientes legales que no sean un cónyuge; o

es una persona con discapacidades que estaba recibiendo asistencia de la Sección 8 a partir del 20 de noviembre de 2005; o

Es un estudiante graduado o profesional; o Es un estudiante independiente, definido como:

a) La persona tiene 24 años de edad o más al 31 de diciembre del año de concesión;

b) El individuo es huérfano, en cuidado de crianza o bajo la tutela del tribunal o era huérfano, en cuidado de crianza o bajo la tutela del tribunal en cualquier momento cuando el individuo tenía 13 años de edad o más;

c) La persona es, o era inmediatamente antes de alcanzar la mayoría de edad, un menor emancipado o bajo tutela legal según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en el estado de residencia legal de la persona.

O está clasificado como Joven Vulnerable. Un estudiante cumple con la definición de HUD de joven vulnerable cuando:

i) La persona ha sido verificada durante el año escolar en el que se presenta la solicitud como un joven no acompañado que es un niño o joven sin hogar (según se definen dichos términos en la Sección 725 de la Ley de Asistencia para Personas sin Hogar McKinney-Vento), o como un joven no acompañado, en riesgo de quedarse sin hogar y autosuficientes, por

ii) Un enlace para personas sin hogar de una agencia educativa local, designado de conformidad con la Ley de asistencia para personas sin hogar McKinney-Vento;

iii) El director de un programa financiado bajo la Ley de jóvenes fugitivos y sin hogar o la persona designada por el director;

iv) El director de un programa financiado bajo el subtítulo B del título IV de la Ley de Asistencia para Personas sin Hogar McKinney-Vento o una persona designada por el director o v) Un administrador de ayuda financiera.

O, el individuo es un estudiante para quien un administrador de ayuda financiera hace una determinación documentada de independencia debido a otras circunstancias inusuales o

Tiene padres que son elegibles por ingresos para el programa de la Sección 8.

Cualquier asistencia financiera que un estudiante reciba en virtud de la Ley de Educación Superior de 1965, de fuentes privadas o de una institución de educación superior que exceda los montos recibidos para la matrícula y otras tarifas se incluye en el ingreso anual, excepto:

1. Si el estudiante es mayor de 23 años con hijos a su cargo o

2. Si el estudiante vive con sus padres que reciben asistencia de la Sección 8.

La asistencia financiera proporcionada por una persona que no vive en la unidad no es parte del ingreso anual si el estudiante cumple con la definición de "jóvenes vulnerables" del Departamento de Educación.

2. Requisitos de límite de ingresos:

Límites de ingresos:

Un residente debe cumplir con las pautas de ingresos del condado en el que se encuentra la instalación según lo establecido por HUD. Los límites de ingresos son actualizados por HUD anualmente.

3. Procedimientos para aceptar solicitudes y seleccionar de la lista de espera: Procedimientos para aceptar solicitudes de unidades subsidiadas y colocación en lista de espera:

El solicitante debe presentar una Solicitud de residencia completa. Una vez recibida, una solicitud será ser evaluado; cualquier solicitud que cumpla con los requisitos establecidos en las secciones "Elegibilidad del proyecto" y "Límite de ingresos" será colocado en la lista de espera. Cualquier solicitud que no cumpla con estos requisitos será rechazada y no se colocará en la lista de espera.

El lugar de un solicitante en la lista de espera está determinado por la fecha en que todos los materiales de solicitud se reciben en la oficina; sin embargo, la aceptación en la lista de espera no garantiza automáticamente la aprobación de un apartamento. La evaluación adicional, como se describe en la sección Criterios de evaluación del solicitante, se completará en el momento en que el solicitante sea elegible para que se le ofrezca un apartamento, según la lista de espera. Los apartamentos se alquilan a personas elegibles de acuerdo con los requisitos de objetivos de ingresos de HUD.

Procedimientos para la colocación en lista de espera para unidades no subsidiadas:

El lugar de un prospecto en la lista de espera está determinado por la fecha/hora en que consultan (ya sea en persona en The Property o hablando con un representante de The Property por teléfono) para analizar su elegibilidad con respecto a las pautas del programa de la Sección 42. En ese momento, serán colocados en la lista de espera; sin embargo, la aceptación en la lista de espera no garantiza automáticamente la aprobación de un apartamento. Cuando una unidad esté disponible, se le pedirá al solicitante que proporcione información sobre sus ingresos y activos según lo requiera HUD para determinar la elegibilidad del programa, así como también cumplir con los criterios de selección adicionales como se describe en la sección Criterios de selección del solicitante.

Procedimientos de lista de espera - Todas las unidades:

La oferta de un apartamento se hará por teléfono y, si es necesario, por carta. Una persona a la que se le ofrece un apartamento tiene 24 horas a partir de la recepción de la llamada telefónica, o si se le notifica por carta, cinco (5) días a partir de la fecha del envío, para notificar a la oficina de su intención de aceptar o rechazar el apartamento ofrecido. Cualquier desviación de este plazo debe ser aprobada por escrito por el Gerente de la Propiedad o el Gerente Regional. Se eliminará a un solicitante de la lista de espera si se devuelve el correo debido a información postal incorrecta o si un número está desconectado o es incorrecto.

Cualquier persona elegible que rechace un apartamento por razones médicamente necesarias no perderá su lugar en la lista de espera. De lo contrario, cualquier solicitante al que se le ofrezca una unidad y rechace una tercera vez, será eliminado de la lista de espera. El individuo puede volver a aplicar en cualquier momento. Sin embargo, su posición en la lista de espera estará determinada por la fecha en que se envíe su solicitud completa más reciente.

Criterios de selección de solicitudes (sin tarifa de selección de solicitante):

Si la información proporcionada por el Solicitante indica que se debe obtener información adicional de un arrendador anterior para verificar el cumplimiento del Solicitante con los Criterios de evaluación de la solicitud contenidos en este documento, el Administrador de la propiedad puede buscar al menos una referencia de los arrendadores anteriores enumerados por el Solicitante en su solicitud.

Historial de crédito:

Esta propiedad utiliza un modelo de puntuación de terceros para evaluar el historial crediticio. Los solicitantes deben tener un puntaje de crédito dentro del rango considerado aceptable según los criterios de puntaje. Si el puntaje de un solicitante cae por debajo de este rango, su solicitud será rechazada.

El modelo de puntuación de terceros considerará múltiples factores para determinar el cumplimiento de los criterios crediticios, incluidos, entre otros, un historial de pago de alquiler satisfactorio en residencias actuales y anteriores, pagos relacionados con servicios públicos, ejecuciones hipotecarias actuales y pasadas, quiebras actuales y pasadas y órdenes de sentencia abierta. Un solicitante que muestre deuda de alto riesgo en cobros o una bancarrota abierta del Capítulo 7 será denegada.

Verificaciones de antecedentes penales:

La administración considerará los antecedentes penales de todos los miembros del hogar, de acuerdo con las leyes locales, estatales y federales de vivienda justa, como parte de sus criterios de selección de residentes. La gerencia rechazará a cualquier solicitante que esté sujeto a requisitos de registro de delincuentes sexuales locales, estatales o federales. Los asistentes internos están sujetos a los mismos requisitos de evaluación de antecedentes penales que los arrendatarios.

Historial de desalojo:

El desalojo de una vivienda de alquiler anterior será motivo de denegación de una solicitud de arrendamiento.

Otros criterios de detección:

Se debe proporcionar una copia de una identificación con foto emitida por el gobierno aceptable con la solicitud.

Si alguna de la información proporcionada anteriormente es inadecuada, o no recibimos una respuesta dentro de los siete (7) días a cualquier consulta o solicitud de información adicional necesaria para procesar la solicitud, el proceso de solicitud no continuará.

Procedimientos para rechazar solicitantes no elegibles:

Una vez que se hayan completado los criterios de selección del solicitante y se hayan evaluado todos los materiales, se rechazará cualquier solicitud que no cumpla con los requisitos anteriores. En caso de que un solicitante sea rechazado, el solicitante recibirá una notificación verbal o escrita. El solicitante tendrá catorce (14) días a partir de la notificación para responder por escrito o solicitar una reunión para discutir la solicitud. Las personas con discapacidad tienen derecho a solicitar adaptaciones razonables para participar en el proceso de audiencia informal. Las respuestas pueden dirigirse a The Silvernail Administrador de la propiedad, 2451 Silvernail Rd; Pewaukee, WI 53072.

Procedimientos para el Cumplimiento de la Meta de Ingresos:

Los requisitos de objetivos de ingresos estipulan que el 40 % de las unidades subsidiadas por el gobierno federal que estén disponibles cada año fiscal deben alquilarse a hogares de ingresos extremadamente bajos (ELI, por sus siglas en inglés) que ganen el 30 % o menos del ingreso medio. Una vez que se cumple con el requisito de ELI, se permite que la gerencia vaya a los otros solicitantes en la lista de espera.

Las solicitudes enviadas que indiquen que el hogar gana el 30% o menos del ingreso medio se colocarán en la lista de espera en orden cronológico según la fecha y la hora en que la administración recibió la solicitud. La fecha y la hora se registrarán en la lista de espera junto con el nombre y el número de teléfono del solicitante. Además, registraremos en la lista de espera, para todos los solicitantes, su ingreso bruto total estimado. Para cumplir con la meta de ingresos, el administrador de la propiedad colocará el símbolo ELI (ingresos extremadamente bajos) junto al nombre del solicitante como un código que se utilizará para distinguir al solicitante de los demás solicitantes en la lista de espera.

Si el administrador de la propiedad, después de haber comercializado a familias de ingresos extremadamente bajos, no puede llenar todas las unidades con familias que cumplen con el requisito de ELI, el administrador de la propiedad puede alquilar a otras familias elegibles después de que haya vencido un período de comercialización razonable. El administrador de la propiedad que no pueda cumplir con el objetivo de ELI debe mantener registros para demostrar, a satisfacción de HUD, que se tomaron todas las medidas razonables para llenar estas unidades con "inquilinos de ingresos extremadamente bajos".

4. Estándares de ocupación:

Los residentes deberán cumplir con los siguientes estándares estatales y de HUD para la ocupación (la información debe verificarse):

ESTÁNDARES DE OCUPACIÓN		
PROGRAMAS CON SUBSIDIO FEDERAL (SECCIÓN 8)		
	Familiar	miembros
	mín.	máx.
1 dormitorio	1	2
2 dormitorios	1	4

Los miembros del hogar incluyen asistentes internos

5. Políticas de transferencia de unidades

La asistencia de la Sección 8 se ofrecerá a los residentes existentes antes que a los nuevos residentes de una lista de espera.

Los residentes tienen la opción de transferirse entre apartamentos por razones médicas o financieras necesarias. Una solicitud de transferencia por razones médicamente necesarias debe ir acompañada de una Certificación de Necesidad completa.

Las solicitudes de transferencia se colocarán en una lista de espera interna, en el orden de la fecha en que se reciben. Los traslados internos tienen prioridad en cuanto a disponibilidad de apartamentos.

Si la Gerencia designa un apartamento como una unidad accesible para discapacitados, y el residente que ocupa dicha unidad accesible actualmente no requiere sus características accesibles, entonces el residente deberá transferirse a una unidad no accesible del tamaño adecuado dentro del

comunidad cuando lo haya solicitado un solicitante u otro residente existente que requiera las características de la unidad accesible.

Del mismo modo, en caso de que los miembros del hogar del residente que requerían las características accesibles de la unidad accesible ya no residan en dicha unidad, y un solicitante u otro residente existente que requiere las características accesibles de la unidad accesible lo ha solicitado, entonces el los miembros restantes del hogar se trasladarán a una unidad que no esté designada por la Gerencia como una unidad accesible.

En cualquiera de los casos descritos anteriormente, los residentes que se transfieran de una unidad accesible a una unidad no accesible deberán pagar todos los costos asociados con dicha transferencia.

6. Políticas para cumplir con la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y las Enmiendas a la Ley de Equidad de Vivienda de 1988.

La Sección 504 prohíbe la discriminación basada en la discapacidad en todos los programas o actividades por parte de los beneficiarios de asistencia financiera federal.

La Enmienda a la Ley de Vivienda Justa de 1988 prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, religión, género, origen nacional, discapacidad o estado familiar. No discriminamos en base al estado de discapacidad en la admisión o el acceso a, o el empleo en, nuestros programas y actividades asistidos por el gobierno federal.

7. Políticas para cumplir con la Ley de Víctimas de Violencia Doméstica (VAWA) de 2005 El

Propietario no puede considerar los 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, tenencia o ocupación de la víctima del abuso.

El Propietario no puede considerar la actividad delictiva directamente relacionada con el abuso cometido por un miembro de la familia del inquilino o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, causa para la terminación de la asistencia, tenencia o derechos de ocupación si el inquilino o un miembro de la familia inmediata de la familia del inquilino es víctima o víctima amenazada de ese abuso.

El Propietario 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 entre Parejas o Acecho, HUD-91066 u otra documentación como se indica en el formulario de certificación, debe completarse y enviarse dentro de los 14 días hábiles, o una fecha de extensión acordada, para recibir protección bajo VAWA. El no proporcionar la certificación u otra documentación de respaldo dentro del plazo especificado puede resultar en el desalojo.

8. Política de apertura y cierre de la lista de espera del inmueble No es nuestra política cerrar la lista de espera de la propiedad.

9. Verificación de ingresos empresariales (EIV)—es utilizado en The Silvernail Apartments por el especialista certificado en ocupación. Esta persona ha recibido capacitación específica y es un usuario autorizado de este sistema que autentica los ingresos de los residentes y los solicitantes

a través de la Seguridad Social. Además, verifica si un solicitante ya está recibiendo un subsidio de vivienda federal. La información se recopila utilizando EIV durante el proceso de solicitud inicial, así como durante la recertificación y posiblemente durante una recertificación provisional si es necesario. Todas las impresiones obtenidas con EIV se destruyen después de años de acuerdo con el Aviso HYD H 08-03.

Al solicitar la residencia en The Silvernail Apartments, el solicitante debe proporcionar toda la información financiera requerida por HUD (se proporcionará una lista de requisitos de información) durante una entrevista de certificación antes de ser aceptado para la residencia.

10. Requisitos de depósito de seguridad

Requisitos específicos del proyecto: Al momento de la mudanza, el inquilino debe pagar un depósito de seguridad equivalente al pago total del alquiler mensual del inquilino, que no exceda los \$900.

Para las unidades de la Sección 8 basadas en proyectos de HUD, HUD requiere el cobro de un depósito de seguridad en el momento de la ejecución inicial del arrendamiento. El monto del depósito requerido es igual al Pago total del inquilino, línea 50 del formulario HUD 50059.