

NEGAHA PROPERTIES, LLC
Viviendas Multifamiliares
Estrategia de Asistencia para el Pago del Alquiler

PLAN DE SELECCIÓN DE INQUILINOS

INTRODUCCIÓN

El objetivo de este Plan de Selección de Inquilinos es consolidar las políticas y los procedimientos pertinentes que afectan la selección de inquilinos conforme a las leyes estatales y federales que corresponden y a los reglamentos de selección de inquilinos publicados en el Manual de Ocupación del HUD, 4350.3 Rev. 1, Modificación 4 y en el Reglamento Final de la Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD). El Plan de Selección de Inquilinos establece los procedimientos para el proceso y selección de solicitantes, las normas de rechazo, las revisiones y apelaciones de las decisiones de rechazo y los requisitos de notificación.

DERECHO A SOLICITAR

No se le puede negar a ninguna persona el derecho a solicitar una vivienda, a menos que la lista de espera residencial esté cerrada para un tamaño o tipo de vivienda en particular y se haya publicado un aviso indicando que la lista de espera ya está cerrada.

SOLICITANTES CON DISCAPACIDADES Y ARREGLOS RAZONABLES

NEGAHA PROPERTIES, LLC hará los arreglos razonables en las políticas, modificaciones razonables en las instalaciones comunes o en las unidades para todos los solicitantes con discapacidades (como se define en las leyes antes mencionadas o en cualquier legislación subsiguiente) que requieran dichos cambios para tener acceso igualitario a cualquier aspecto del proceso de solicitud o para el desarrollo, sus programas y servicios; p. ej., hacer arreglos para obtener servicios de intérpretes en lenguajes de señas u otro tipo de ayuda para la comunicación en las entrevistas que se llevan a cabo durante el proceso de solicitud.

MEJORA EN EL ACCESO A SERVICIOS PARA PERSONAS CON DOMINIO LIMITADO DEL INGLÉS (LEP)

NEGAHA PROPERTIES, LLC tomará los pasos necesarios para comunicarse con las personas que necesitan servicios o información en un idioma distinto al inglés. Esto puede incluir servicios de interpretación o materiales escritos que estén traducidos en otros idiomas.

SOLICITUDES:

La política de NEGAHA PROPERTIES, LLC es aceptar las solicitudes completas según el proceso “primero en venir, primero en ser atendido”. Después de recibir la solicitud completamente llena, la administración le dará trámite conforme a la siguiente política:

I. DEFINICIÓN:

El procedimiento de selección de inquilinos es el proceso mediante el cual la administración determina quiénes son los solicitantes elegibles para obtener una residencia y quiénes de esos solicitantes serían los inquilinos idóneos de acuerdo con:

1. El cuidado y la atención que prestan para evitar dañar la unidad y las áreas comunes, usar las instalaciones y el equipo de manera razonable y no generar ningún peligro para la salud o la seguridad.
2. El pago puntual del alquiler y otros cargos según el contrato de arrendamiento.
3. El respeto a los derechos de los vecinos y de otros residentes de la comunidad.
4. No participar en ninguna actividad que amenace la salud, la seguridad ni el derecho a disfrutar que otros residentes o miembros del personal puedan tener de forma pacífica.
5. No participar en ninguna actividad dentro o cerca de las instalaciones que impliquen el uso ilegal de sustancias controladas, abuso de alcohol o armas.
6. El cumplimiento de las reglas necesarias y razonables y los requisitos del programa del proveedor de viviendas.

NEGAHA PROPERTIES, LLC consiste en unidades económicas tipo estudio, de una, dos, tres o cuatro habitaciones que se ofrecen a personas y familias de bajos ingresos que cumplan con los requisitos del programa que proporciona el subsidio.

II. LÍMITES DE INGRESOS:

Los ingresos máximos que el solicitante puede tener y que se admiten para NEGAHA PROPERTIES, LLC son el límite de ingresos bajos establecido para los condados de White, Banks, Stephens y Habersham, como lo define el HUD, el cual se encuentra publicado en un lugar visible en la sala de espera de las oficinas de NEGAHA PROPERTIES, LLC en 223 Bryant St, Cleveland, GA, 166 Richie St., Clarkesville, GA, 800 Galloway St, Cornelia, GA, 164 Hill St, Homer, GA y en la Oficina Administrativa, 437 S. Pond St, Toccoa, GA., y se incluye en el presente documento para consulta. Esta propiedad alquilará a las familias con ingresos extremadamente bajos un mínimo del 40% de las unidades que estén disponibles para ocupación en cualquier año fiscal, según la publicación que haga el Departamento de HHS en enero de cada año.

Firma del solicitante

Firma de otro adulto



III. SOLICITANTES QUE SOBREPASEN EL ALQUILER BRUTO:

Para todas las nuevas admisiones a NEGAHA PROPERTIES, cuando el Pago Total del Inquilino (TTP) sea igual o sobrepase el alquiler del contrato más cualquier asignación por servicios públicos, NEGAHA debe cobrarle al inquilino el alquiler que sea igual a lo que sea menor entre (a) el TTP (que no está limitado al alquiler bruto), menos la asignación de servicios públicos en el contrato, y (b) cualquier alquiler máximo aplicable permitido según los reglamentos de LIHTC. Con este fin, HUD exonera las secciones 8-5 C. y 8-6 A. 1. del Manual de la Vivienda 4350.3, REV-1. En tales casos, el inquilino seguirá siendo considerado como inquilino bajo el Artículo 8 y continuará con los derechos y estará sujeto a los requisitos de los inquilinos bajo el Artículo 8. Los inquilinos conservarán todos los derechos según el Contrato de Alquiler Modelo, que incluyen el derecho de ocupar la unidad, al igual que aquellos estipulados a través de este Aviso, y los inquilinos continuarán estando sujetos a los requisitos para los inquilinos bajo el Artículo 8, que incluyen los requisitos relacionados con la revaluación de la composición y los ingresos familiares que se encuentran en el Título 24 del CFR, Secciones 5.657 y 880.603(c). Cuando el TTP sea igual o sobrepase el alquiler bruto, el alquiler en exceso cobrado por el propietario se considera fondos del proyecto y se debe utilizar para fines del proyecto. La asistencia se puede restituir si el inquilino se vuelve elegible para recibir asistencia. En el caso de que el inquilino deje la unidad, el propietario del proyecto debe seleccionar a un solicitante de la lista de espera que cumpla con los límites de ingresos correspondientes para el proyecto.

NEGAHA no está obligada a procesar a estas personas a través del Sistema de Certificación de Asistencia de Alquiler para Inquilinos (TRACS) de Viviendas Multifamiliares, pero podría tener que hacerlo más adelante cuando una futura revisión del TRACS pueda aceptar tales certificaciones. Todas las acciones normales para el alquiler del contrato continuarán para estas unidades, incluyendo la solicitud del ajuste del OCAF al alquiler del contrato indicado en el contrato de HAP, debido a que el alquiler ajustado del OCAF permanecerá vigente siempre que la unidad esté ocupada por una familia elegible para asistencia de alquiler.

IV. PROPÓSITO:

Evitar la admisión de solicitantes que tengan que ser desalojados más adelante. Garantizar el cumplimiento de los requisitos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) como fueron publicados en el registro federal y en la última revisión del Manual de Ocupación del HUD 4350.3.

V. REGLAS DE LA ADMINISTRACIÓN DE NEGAHA PROPERTIES, LLC:

La administración debe asegurarse de lo siguiente:

1. Las normas de selección de los residentes deben implementarse de manera consistente para garantizar que se trate a todos los solicitantes de forma justa.
2. Los solicitantes no serán discriminados por motivos de raza, color, credo, sexo, situación familiar, nacionalidad de origen, religión, origen étnico o discapacidad.
3. Los solicitantes no serán discriminados por tener hijos.
4. Los solicitantes no serán discriminados por ser miembros de una clase o grupo, como madres solteras, grupos familiares de padres solteros o familias con hijos.
5. La admisión no se basará únicamente en los requisitos de elegibilidad del HUD, también estará sujeta a las leyes estatales y locales, así como a los requisitos de Selección de Inquilinos que establezca la administración.
6. El 40% de todos los apartamentos desocupados deberá ponerse a disposición de los grupos familiares que están dentro del 30% del promedio de la zona. Para garantizar que se cumpla este requisito, se deberán supervisar semestralmente los ingresos de las familias recién admitidas y los ingresos de las familias en la lista de espera. Si se detecta que no se cumple con el requisito de ofrecer vivienda a familias con ingresos extremadamente bajos, se ignorará en la lista de espera a las familias con ingresos mayores para darles prioridad a las familias con ingresos extremadamente bajos. Si en la lista de espera no hay suficientes familias con ingresos extremadamente bajos, se hará un acercamiento sobre una base no discriminatoria para atraer a las familias con ingresos extremadamente bajos que cumplen con el requisito reglamentario.

VI. VIVIENDA JUSTA Y NO DISCRIMINACIÓN:

La política de la administración es cumplir a cabalidad todas las leyes federales, estatales y locales de no discriminación: la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act) y los reglamentos que rigen la vivienda justa y la igualdad de oportunidades del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. La administración debe promover de manera afirmativa la vivienda justa en la administración de sus programas.

Para cumplir con el compromiso de acatar a cabalidad las respectivas leyes de Derechos Civiles, la administración les proporcionará a los solicitantes/inquilinos de sus programas información federal, estatal y local relacionada con la discriminación, además de cualquier otro recurso que puedan tener a su disposición si se considera que podrían ser víctimas de discriminación. En la Oficina Administrativa podrán encontrar toda la información pertinente sobre Vivienda Justa y los formularios de queja por discriminación. Además, toda la información escrita y los anuncios deberán contener el idioma y el logotipo correspondiente de Igualdad de Oportunidades.

La política de la administración le exige cumplir con el Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y las Enmiendas a la Ley de Vivienda Equitativa de 1988, que incluyen:

1. El artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 que prohíbe la discriminación por motivo de discapacidad en cualquier programa o actividad que reciba financiamiento federal del HUD
2. La Ley de Vivienda Equitativa, que prohíbe la discriminación en la vivienda y en transacciones relacionadas con la vivienda por motivo de raza, color, religión, sexo, nacionalidad de origen, discapacidad y situación familiar. Esta aplica para la vivienda, independientemente de la presencia de asistencia financiera federal.
3. El Capítulo VI de la Ley de Derechos Civiles (Civil Rights Act) de 1964, que prohíbe la discriminación por motivo de raza, color o país de origen en cualquier programa o actividad que reciba asistencia financiera federal del HUD.

VII. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS ESTUDIANTES PARA RECIBIR ASISTENCIA PARA LA VIVIENDA:

Elegibilidad de los estudiantes para recibir asistencia bajo el Artículo 8

El 21 de septiembre de 2016, HUD divulgó una guía adicional con respecto a la Regla del Artículo 8 para el estudiante. [Expediente N° FR-5969-N-01] Elegibilidad de estudiantes independientes para recibir asistencia con la vivienda según la Sección 8 de la Ley de vivienda de 1937 de EE. UU. (Housing Act); Guía suplementaria adicional. [Elegibilidad de estudiantes independientes para recibir asistencia con la vivienda según el Artículo 8 de la Ley de vivienda de 1937 de EE. UU. \(Housing Act\); Guía suplementaria adicional.](#)

HUD agregó dos nuevos criterios de elegibilidad a los anteriores criterios con respecto a los estudiantes que están inscritos en un instituto de educación superior. Los estudiantes son elegibles cuando la persona:

1. Está clasificada como joven vulnerable.
2. ¿Es un estudiante cuyo administrador de asistencia financiera hace una determinación de independencia documentada debido a otras circunstancias?

A continuación encontrará la lista actualizada de los criterios de elegibilidad de un estudiante para recibir asistencia conforme al Artículo 8 y que es adecuada para incluirla en el Plan de selección de residentes/ Plan de selección de inquilinos de su inmueble.

La elegibilidad del estudiante se determina en la certificación inicial/mudanza y en cada certificación anual. La elegibilidad del estudiante también se evaluará durante la certificación provisional si han habido cambios en la condición del estudiante desde la última certificación. Todos los estudiantes están obligados a reportar cualquier cambio en su condición de estudiante.

Un estudiante que esté inscrito como estudiante de tiempo completo o tiempo parcial en un instituto de 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, los requisitos de los criterios de selección y:

- está viviendo con sus padres/tutor legal;
- tiene por lo menos 24 años;
- está casado;
- es veterano de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos o actualmente está en servicio activo en las Fuerzas Armadas de otra manera que no sea con fines de adiestramiento;
- tiene dependientes legales que no sean un cónyuge;
- es una persona con discapacidades que estaba recibiendo asistencia bajo el Artículo 8 al 20 de noviembre de 2005;
- es estudiante de título avanzado o profesional;
- es un estudiante independiente, definido como:
 - a) la persona que tiene 24 años o más el 31 de diciembre del año de la subvención;
 - b) la persona es un huérfano, está en cuidados temporales o bajo tutela judicial, o era huérfano, estaba en cuidados temporales o bajo tutela judicial en cualquier momento cuando tenía 13 años o más;
 - c) la persona es, o era inmediatamente antes de cumplir la mayoría de edad, un menor emancipado o bajo tutela legal según lo determinado por 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) durante el año escolar en el que se presentó la solicitud, se verificó que la persona era un joven sin acompañamiento que no tiene hogar (según la definición de tales términos en el Artículo 725 de la Ley de Asistencia para Personas sin Hogar de McKinney-Vento [McKinney-Vento Homeless Assistance Act]), o sin acompañamiento con riesgo de quedarse sin hogar y económicamente independiente, por
 - ii) un enlace para personas sin hogar de la agencia educativa local, designado de conformidad con la Ley de Asistencia para Personas sin Hogar de McKinney-Vento;
 - iii) el director de un programa financiado de conformidad con la Ley para Jóvenes

Fugitivos y sin Hogar (Runaway and Homeless Youth Act) o el designado por el director;

iv) el director de un programa financiado según el subtítulo B del título IV de la Ley de Asistencia para Personas sin Hogar de McKinney-Vento o el designado por el director, o

v) un administrador de asistencia financiera.

- o la persona es un estudiante cuyo administrador de la asistencia financiera hace una determinación de independencia documentada debido a otras circunstancias, o
- tiene padres que son elegibles según sus ingresos para el programa del Artículo 8.

Toda asistencia financiera que reciba un estudiante según la Ley de Educación Superior de 1965 (Higher Education Act) de parte de fuentes privadas o de una institución de educación superior que sobrepase las cantidades recibidas para las cuotas escolares y otros cargos se incluye en los ingresos anuales, excepto:

1. si el estudiante es mayor de 23 años con hijos dependientes, o
2. si el estudiante vive con sus padres que reciben asistencia bajo el Artículo 8.

La asistencia financiera que proporcionan personas que no viven en la unidad no es parte de los ingresos anuales si el estudiante cumple con la definición de "joven vulnerable" del Departamento de Educación.

Estos nuevos criterios de elegibilidad también pueden requerir la revisión de la Certificación del estado del estudiante que se usa al mudarse, en la certificación inicial y en la certificación anual.

HUD también modificó los Requisitos de verificación de independencia del estudiante. Los requisitos de verificación que se deben usar cuando un estudiante no cumple los requisitos generales de elegibilidad, pero desea ser elegible con base en su estado como estudiante independiente, son los siguientes:

El propietario/los agentes que proporcionan asistencia bajo el Artículo 8 deberán verificar la independencia de un estudiante de sus padres para determinar que los ingresos de los padres del estudiante no son relevantes para determinar la elegibilidad del estudiante para recibir asistencia haciendo todo lo siguiente:

1. evaluar y verificar la información de la dirección anterior para determinar la evidencia de un grupo familiar separado o verificar que el estudiante cumpla con la definición de "estudiante independiente" del Departamento de Educación de EE. UU.;
2. evaluar las declaraciones de impuestos sobre los ingresos del **estudiante** del año anterior para confirmar que el estudiante sea independiente y verificar que el estudiante cumpla con la definición de "estudiante independiente" del Departamento de Educación de EE. UU., y
3. verificar los ingresos proporcionados por uno de los padres exigiendo una certificación por escrito de la persona que da el apoyo. La certificación también es necesaria si el padre o la madre no está dando apoyo al estudiante.

No puede ser elegible individualmente, y tiene padres que, individualmente o en conjunto, no son elegibles debido a los ingresos que reciben en forma de asistencia de conformidad con el Artículo 8, por lo tanto, al estudiante no se le puede proporcionar asistencia de conformidad con el Artículo 8. Los solicitantes están obligados a certificar en el formulario de solicitud que son estudiantes, y se certificará el estado de elegibilidad de los residentes en cada recertificación anual, tal como se describe en la última revisión/enmienda del Manual del HUD 4350.3, el cual deberá acatar estrictamente NEGAHA PROPERTIES, LLC.

VII. ACEPTACIÓN DE SOLICITUDES:

La administración publicará a través de los contactos en la comunidad, las agencias de servicio, las ferias para adultos mayores, la radio y los periódicos que está recibiendo solicitudes. La administración recibirá solicitudes de alquiler de parte de cualquier y todas las personas interesadas durante su horario normal de atención. La política de NEGAHA PROPERTIES, LLC es no cerrar la lista de espera.

1. Las solicitudes escritas, en el formulario estipulado para tal motivo, deben hacerse de manera tal que se tomen en cuenta para la residencia.
2. La persona o personas que buscan una unidad para alquiler en la oficina del inmueble deben presentar su solicitud en persona. Todos los solicitantes deben presentar una constancia de identidad (como licencia de conducir u otra identificación con fotografía, tarjetas del Seguro Social, certificados de nacimiento, etc.).
3. Además de dar a los solicitantes la oportunidad de completar las solicitudes en el lugar, la administración también puede enviar por correo las solicitudes. En caso de que un solicitante no pueda completar personalmente el formulario, el solicitante deberá estar presente para proporcionar la información y deberá venir acompañado de alguien para completar el formulario de solicitud. La persona que ayude al solicitante deberá firmar y colocar la fecha en la solicitud para indicar que esta se completó con la guía de los solicitantes nombrados y deberá proporcionar su identificación a la administración.
4. Todas las solicitudes deben estar completas. Una solicitud que no esté completa a cabalidad podría descalificar al solicitante. No se aceptarán solicitudes que no incluyan números de teléfono, direcciones, nombres, etc. Solo se

- aceptarán solicitudes totalmente completas y con el sello de fecha y hora del Registro de Solicitudes/Lista de espera.
5. Todos los solicitantes deben proporcionar la tarjeta del Seguro Social de todos los miembros del grupo familiar. La documentación necesaria para verificar el número del Seguro Social es una tarjeta válida con el número del Seguro Social emitida por la administración del Seguro Social o un documento autorizado por el HUD según lo que se define en el Manual del HUD 4350-3, Rev. 1. La única excepción a esta regla es para un menor de seis años de edad que haya sido agregado al grupo familiar en los últimos seis meses (Artículo 5.216 del Código de Reglamentos Federales N° 24). El grupo familiar tendrá 90 días para proporcionar el número de Seguro Social a la administración. Los requisitos del Número de Seguro Social no se aplican a: Un menor de 6 años agregado al grupo familiar del solicitante en el período de 6 meses antes de la fecha de admisión del grupo familiar. El grupo familiar tendrá un máximo de 90 días después de la fecha de admisión para proporcionar el Número de Seguro Social y la documentación adecuada para verificar que el Número de Seguro Social es válido. En ciertas circunstancias se pueden otorgar 90 días adicionales. Si el grupo familiar no proporciona el Número de Seguro Social y la documentación adecuada para verificar el Número de Seguro Social dentro del período prescrito, HUD requiere que se cancele el arrendamiento del grupo familiar. El Aviso también describe cómo procesar un movimiento en la certificación o la certificación inicial de un menor que no tiene asignado un Número de Seguro Social. HUD recomienda que hasta que se publique la versión 2.0.3 de TRACS, los propietarios/agentes deben usar 999-99-0000 como Número de Seguro Social para un niño menor a 6 años que se haya agregado al grupo familiar en los 6 meses siguientes después de haberse mudado o durante la certificación inicial y cuando no se le haya asignado un Número de Seguro Social.
 6. Todas las solicitudes deben incluir el formulario completo de Declaración de Ciudadano de cada persona que vivirá en la unidad.
 7. Todas las solicitudes deben incluir los formularios de Consentimiento 9887 y 9887A, firmados.
 8. Todas las solicitudes deben incluir una hoja llena con el resumen de la familia y el propietario.
 9. La administración colocará en el Registro de Solicitudes/lista de espera la siguiente información sobre cada uno de los solicitantes calificados
 - A. Número de solicitud
 - B. Nombre del solicitante
 - C. Dirección actual
 - D. Tarjeta del Seguro Social
 - E. Fecha de la solicitud
 - F. Hora a la que se recibió la solicitud
 - G. Calificación de prioridad: se ofrecerán unidades a las familias que califiquen para la cantidad de habitaciones adecuadas, primero por desplazamiento, según lo definen las leyes federales de ayuda en caso de catástrofes.
 - H. Fecha de asignación a una unidad de vivienda e identificación de la unidad a la que se asignó.
 - I. Fecha y unidad que se ofrece o la denegación con el motivo de la denegación.
 - J. Fecha en la que se ofreció y aceptó la unidad.
 - K. Motivo para trasladar al solicitante a un estado inactivo (si fuera necesario).
 10. En la lista de espera de NEGAHA PROPERTIES, LLC se incluye a los solicitantes que están en el Registro de Solicitudes/Lista de espera que no hayan recibido una vivienda, que cumplan con los criterios de elegibilidad y de selección, y que aún estén interesados en una vivienda.
Lista de espera.
 11. Se verificará exhaustivamente a los solicitantes y se les notificará por escrito sobre la determinación tomada con respecto a su solicitud.
 12. La Oficina Administrativa utiliza la EIV (Verificación de Ingresos Corporativos) del HUD, por medio del personal de Ocupación específicamente capacitado y autorizado para usar el sistema, con el fin de verificar la veracidad de la información sobre los ingresos del residente y del solicitante a través del número de Seguro Social. La administración utiliza la Búsqueda de inquilinos existentes del Sistema de Información EIV para determinar si el solicitante ya recibía ayuda en otras propiedades con subsidio federal antes de mudarse para garantizar que el inquilino no vaya a recibir doble subsidio. Se recopila información utilizando EIV durante el proceso inicial de solicitud, así como durante las recertificaciones subsiguientes y durante la recertificación provisional, según sea necesario. Cualquier información impresa que se obtenga utilizando EIV se deberá destruir tres años después de la fecha de EOP, a menos que haya un litigio pendiente. NEGAHA PROPERTIES, LLC. deberá cumplir estrictamente con lo que establece la última revisión/enmienda del Manual del HUD 4350.3 con respecto a cualquier disposición relacionada con EIV.

Los solicitantes que cumplan con los criterios de selección inicial y que permanezcan en la lista de espera deberán recibir una notificación con respecto a su solicitud de informar a la administración sobre cualquier cambio en los ingresos o en la composición del grupo familiar y en su interés de alquilar un apartamento en esta comunidad. También se les debe informar que su solicitud está sujeta a una verificación periódica hasta que sean admitidos en la comunidad de apartamentos.

IX. DENEGACIÓN DE SOLICITUDES

También se deberá notificar a los solicitantes que no cumplan con los criterios de selección inicial sobre la denegación de su solicitud. Se podría denegar a los solicitantes por los siguientes motivos:

1. Por no reunir los criterios de selección de la propiedad.
 - A. Denegaciones obligatorias:
 - (1) Cualquier grupo familiar que tenga un miembro que haya sido desalojado de una vivienda con asistencia federal en los últimos cinco años debido a actividad penal relacionada con drogas que pudiera afectar negativamente la integridad del Programa de Viviendas. La administración podría, aunque no tiene la obligación de considerar excepciones a dicha disposición en los casos en los que el miembro del grupo familiar que haya sido desalojado

haya completado un programa supervisado y autorizado de rehabilitación de drogas o si ya no existen las circunstancias que condujeron al desalojo.

- (2) Un grupo familiar en el cual algún miembro participa actualmente en el uso ilícito de drogas o una situación en la cual el dueño tiene un motivo razonable para creer que el uso ilícito o el patrón de uso ilícito de drogas de un miembro podría interferir con la salud, la seguridad y el derecho de los demás residentes a disfrutar pacíficamente de la propiedad.
 - (3) Cualquier miembro del grupo familiar que esté sujeto a un requisito de Registro como Agresor Sexual de un estado realizado a través de una base de datos que verifica en todos los registros estatales.
 - (4) Cualquier miembro del grupo familiar si hay un motivo razonable para creer que la conducta del miembro de abuso o al patrón de abuso de alcohol, podría interferir con la salud, la seguridad o el derecho que tienen los residentes a disfrutar de un ambiente pacífico. Las normas para la selección se deben basar en la conducta y no el alcoholismo o abuso de alcohol.
 - (5) Cualquier miembro del grupo familiar que le deba dinero a un programa de vivienda con financiamiento federal.
 - (6) Cualquier miembro del grupo familiar que tenga historial previo de desalojo por violaciones al contrato de arrendamiento o incumplimiento de pago del alquiler en los últimos cinco años.
 - (7) Cualquier grupo familiar que posea un miembro que haya sido condenado por la fabricación o distribución ilícita de sustancias controladas, según se define en el Artículo 102 de la Ley de Sustancias Controladas (21 U.S.C. 802) como se establece en la Parte III, Sección 807(b)(4) de la Ley de Vivienda Equitativa.*
2. La solicitud está incompleta.
 3. La composición de la familia no coincide con las unidades disponibles de la propiedad.
 4. Los ingresos del grupo familiar exceden los ingresos límite del HUD para los programas disponibles para la propiedad.
 5. Los solicitantes proporcionaron información falsa para la determinación de elegibilidad.
 6. El solicitante no cumple con los criterios de selección que se definen en la Sección VIII.
 7. El solicitante no cumplió con completar los Formularios de Consentimiento 9887 y 9887A del HUD.
 8. El solicitante no cumplió con completar el formulario de Declaración de Ciudadano para todas las personas que vivirán en la unidad.
 9. El solicitante no cumplió con completar la hoja con el resumen de información de la familia.
 10. El solicitante no cumple con presentar la tarjeta válida del Seguro Social.
 11. El solicitante o un miembro del grupo familiar ocasionó daño o destruyó bienes en la residencia anterior y dicho daño o destrucción a la propiedad, si se repitiera de parte del inquilino, podría afectar negativamente el desarrollo de la vivienda o de cualquier unidad de dicho complejo.

La notificación por escrito debe informarles sobre su derecho de reunirse con la administración en un plazo de catorce (14) días hábiles para aclarar o proporcionar información adicional sobre el motivo de la denegación. Si se proporciona información o una explicación adicional, la administración podría decidir si se confirma la decisión de denegar la solicitud. Las personas con discapacidades tienen derecho de solicitar arreglos razonables para participar en el proceso de audiencia informal.

X. CRITERIOS DE SELECCIÓN:

Todas las solicitudes deben estar completas. Una solicitud que no esté completa a cabalidad podría descalificar al solicitante. No se aceptarán solicitudes que no incluyan números de teléfono, direcciones, nombres, etc. Esta comunidad desempeña una función activa en la integridad del residente y la administración investigará todos los informes de declaraciones falsas. Proporcionar deliberadamente información falsa, incompleta o engañosa es motivo suficiente para denegar la solicitud sin que tenga otra oportunidad de volver a presentar una solicitud. En todas las solicitudes se debe demostrar lo siguiente de forma fehaciente:

1. La capacidad para pagar el alquiler
 - A. Debe tener suficientes recursos para satisfacer sus necesidades básicas, como alimentación, ropa o requerimientos médicos.
 - B. Debe tener suficientes recursos para obtener y mantener los servicios básicos sin interrupción y a nombre del titular del contrato de alquiler. Para fines de definición, los servicios básicos requeridos incluyen: electricidad, agua, gas y recolección de basura.
2. La disposición para pagar el alquiler puntualmente y un historial demostrado de estabilidad en la residencia anterior. Se requiere por lo menos un arrendador que pueda verificarse. A los solicitantes que tengan un historial dudoso o que no tengan historial de alquiler se les podría pedir que proporcionen referencias personales de miembros de la comunidad, como la de un maestro, pastor o sacerdote de una iglesia local, médico u abogado, etc. No se aceptan amigos ni a familiares como referencia de arrendadores. Se podrían verificar registros del tribunal para garantizar que este solicitante no haya sido desalojado de una de sus residencias anteriores. Se puede tomar en cuenta a los solicitantes que han experimentado un desalojo por motivos que van más allá de su control (p. ej., el propietario convirtió la vivienda en un condominio).
3. La capacidad y disposición para cumplir con los requisitos de este contrato de arrendamiento, las normas y reglamentos de la casa. La capacidad para cumplir con el contrato de arrendamiento significa que el solicitante tiene la capacidad de responder por el comportamiento de todos los miembros y los visitantes del grupo familiar. La disposición para cumplir con este contrato de arrendamiento significa que el solicitante tiene un historial de cumplimiento de los requisitos de contratos de arrendamiento similares, no ha sido desalojado de ninguna otra propiedad, no se le ha rescindido anteriormente el contrato de una vivienda con asistencia por motivo de fraude, no se ha rehusado a cooperar con la certificación o la recertificación de ingresos y la composición familiar y no tiene un estilo de vida que pudiera ser perjudicial para su disfrute placentero o de los demás residentes. Los solicitantes no deben tener antecedentes de molestar a sus vecinos, destruir bienes, tener hábitos de vida o de limpieza que puedan afectar negativamente la salud, la seguridad o el bienestar de los demás residentes.

4. La disposición de respetar las leyes establecidas por los gobiernos federales, estatales o locales. La disposición de cumplir las leyes establecidas se refiere a que el solicitante no debe tener antecedentes de delitos penales ni de actividades que involucren la violencia física a personas o bienes u otros actos delictivos que afecten negativamente la viabilidad de la comunidad de apartamentos.
Esto incluye, pero sin limitarse a:
 - A. cualquier miembro que esté sujeto al requisito de registro estatal como agresor sexual.
 - B. cualquier grupo familiar que tenga un miembro que haya sido desalojado en los últimos cinco años de una vivienda con asistencia federal debido a actividad penal relacionada con drogas que pudiera afectar negativamente la integridad del Programa de Vivienda.
 - C. Un grupo familiar en el cual algún miembro participa actualmente (“actualmente se define como en los últimos cinco años) en el uso ilícito de drogas o una situación en la cual la administración tiene un motivo razonable para creer que el uso ilícito o el patrón del uso ilícito de drogas de un miembro podría interferir con la salud, la seguridad y el derecho de los demás residentes a disfrutar pacíficamente de la propiedad.
 - D. Cualquier miembro del grupo familiar si hay un motivo razonable para creer que la conducta del miembro de abuso o al patrón de abuso de alcohol, podría interferir con la salud, la seguridad o el derecho que tiene los residentes a disfrutar de un ambiente pacífico.
 También se puede rechazar a un solicitante si tiene historial de actividad delictiva habitual. La disposición de cumplir las leyes establecidas se refiere a que el solicitante no posea una reputación dudosa ante las agencias locales de orden público. Se podrían tomar en cuenta a los participantes que tienen antecedentes de delitos penales dependiendo del tipo de delito y el tiempo transcurrido desde que ocurrió por última vez. La administración se comunicará con las agencias locales de orden público o solicitará una revisión a través de Southeastern Security Consultants, Inc. (SSCI) para que lleve a cabo la verificación de antecedentes penales de todos los miembros adultos de su grupo familiar, incluido el servicio doméstico.
5. La capacidad para proporcionar una verificación por escrito de la identificación, como números del Seguro Social, certificados de nacimiento e identificación con fotografía para todos los miembros del grupo familiar. Cualquier miembro del grupo familiar que no tenga una identificación debida deberá mostrar la constancia de que ya se tomaron los pasos necesarios para cumplir con este requisito.
6. La capacidad y la disposición para firmar y cumplir con la política sobre drogas ilícitas que se encuentra adjunta al contrato de arrendamiento. Esto incluye, entre otros, la posesión, venta o uso de sustancias o armas ilegales, además incluye la responsabilidad por todas las acciones de los miembros del grupo familiar y de los visitantes.
7. Residencia exclusiva. Si es admitido en la comunidad de apartamentos, la unidad debe ser la residencia exclusiva de la familia.
8. Los ingresos de los solicitantes no deben exceder el límite de ingresos aplicable para el programa, tal como lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.
9. Además de los reglamentos antes mencionados, todos los solicitantes deben cumplir o exceder la mayoría de edad para el estado en el que presentan la solicitud. Todos los solicitantes deben cumplir con los requisitos básicos que se incluyen en la última revisión del Manual de Ocupación del HUD 4350.3, que se incluye en este documento para consulta.

En caso de que se reciba información desfavorable con respecto a la conducta del solicitante, la administración analizará la cronología, naturaleza y el alcance de la conducta del solicitante. Algunos de los factores que deben tomarse en cuenta en dichos casos son:

1. Evidencia de rehabilitación.
2. Evidencia de la participación o disposición del solicitante para participar en servicio social u otros programas de servicio de asesoramiento y la disponibilidad de dicho programa.

XI. LEY DE VIOLENCIA CONTRA LA MUJER:

La Ley de Violencia contra la Mujer protege a los solicitantes y residentes de viviendas con asistencia que han sido víctimas de violencia doméstica, violencia de parejas y acoso. Otorga las siguientes protecciones legales:

1. No se puede denegar asistencia a los solicitantes por motivo de una actividad criminal que se relaciona directamente con la violencia doméstica.
2. No se puede desalojar a los residentes únicamente porque fueron víctimas de violencia doméstica, ya que ser víctima de violencia doméstica no califica como una “violación grave o repetida del contrato de arrendamiento” ni constituye “otra buena causa” para el desalojo. Por ejemplo, si un residente/cónyuge solicitó una orden de restricción en un tribunal y la violencia doméstica se repite, el lugar puede desalojar al residente/abusador, pero no al cónyuge/víctima.
3. NEGAHA PROPERTIES, LLC. cumplirá estrictamente con lo que establece la última revisión/enmienda del Manual del HUD 4350.3 con respecto a cualquier otra disposición.

Sin embargo,

1. Si una víctima de violencia doméstica comete un delito que no está relacionado con violencia doméstica o la víctima representa una “amenaza real o inmediata para los demás inquilinos o las personas empleadas o que prestan servicios en el sitio”, el desalojo será justificado.
2. Los residentes que deseen denunciar un incidente de violencia doméstica deben presentar la documentación específica que solicita la administración y dicha documentación deberá permanecer confidencial, a menos que lo requiera la ley.
3. Si después de ocurrir un incidente de violencia doméstica, un residente permite que el abusador visite el lugar de nuevo como invitado y vuelve a ocurrir un incidente de violencia doméstica, se puede desalojar al residente del lugar.

XII. ASIGNACIÓN DE UNIDADES:

Las unidades disponibles se asignarán de acuerdo con el número de personas del grupo familiar. Las normas de ocupación son las siguientes:

1. No podrá haber más de dos personas en una habitación.

2. No se exigirá que los adultos compartan su habitación con los niños.
3. No se exigirá que compartan habitación con adultos que no sean familiares ni personas de sexo opuesto (como servicio doméstico).
4. Los niños de sexo opuesto, mayores de 5 años de edad, no están obligados a compartir habitación.

Tras la verificación de la disponibilidad de un apartamento, el solicitante tiene la opción de aceptar o rechazar la unidad que se le ofrece. Si el solicitante rechaza por tercera vez una unidad disponible, se le eliminará de la lista, pero tendrá la oportunidad de volver a presentar una solicitud.

Para evitar que las unidades estén vacantes por períodos prolongados, con la consiguiente pérdida de ingresos, la gerencia puede autorizar la ocupación temporal de las unidades accesibles con diseño especial para grupos familiares que no necesiten dichas funciones de diseño especial, si se satisfacen las siguientes condiciones:

1. No hay ningún grupo familiar que necesite esas características de diseño especial que esté dispuesto a ocupar la unidad y la administración ha hecho esfuerzos diligentes para buscar inquilinos que califiquen para ocupar una unidad con diseño especial.
2. Los inquilinos que ocupen la unidad con diseño especial aceptan mudarse, bajo su propio costo, a una unidad apropiada en el momento en el que esté disponible en el lugar, cuando haya en la lista de espera un solicitante con discapacidades que necesite las características ofrecidas en la unidad accesible y esté listo para mudarse.

XII. ASIGNACIÓN DE PREFERENCIA: *

Para las unidades que tengan uno, dos, tres o cuatro dormitorios, NEGAHA PROPERTIES, LLC seleccionará a las familias con base en las siguientes directrices:

Al menos el 40% de las unidades con asistencia que estén disponibles cada año fiscal se les dará a familias cuyos ingresos no excedan 30% de los ingresos promedio de la zona (ingresos extremadamente bajos) al momento de la admisión. Si en la lista de espera no hay solicitantes que estén dentro de esta escala de ingresos y la administración ha promocionado al menos el 40% de las unidades disponibles anualmente para las familias con ingresos extremadamente bajos, pero no puede llenar todas las unidades con familias que cumplan con estos requisitos, la administración podrá alquilar las unidades a otras familias elegibles.

Unidades diseñadas para personas discapacitadas. Se dará prioridad a las familias con personas discapacitadas. Si en la lista no hay familias con personas discapacitadas, la prioridad se dará a las familias que califiquen para la cantidad adecuada de habitaciones, de conformidad con las siguientes prioridades:

1. Persona(s) desplazada(s): Las personas o las familias desplazadas por acciones gubernamentales o cuyas viviendas hayan sido extensamente dañadas o destruidas como resultado de un desastre declarado o que esté formalmente reconocido de acuerdo con las leyes federales de ayuda para desastres.
2. Familias trabajadoras, en donde el titular del contrato de arrendamiento, el cónyuge, el cotitular o un solo miembro trabaje al menos 20 horas a la semana. Como lo establece el HUD, también se le dará el beneficio de prioridad por trabajo [24 CFR 960.206(b)(2)] a las familias en donde el titular del contrato de arrendamiento, el cónyuge, el cotitular o un solo miembro es una persona mayor de 62 años de edad o es una persona con discapacidades.

De acuerdo con las prioridades anteriores, se les ofrecerá vivienda a todas las familias con prioridad 1 antes que a cualquier familia con prioridad 2. Se anotará la fecha y la hora de la solicitud y se utilizará para determinar la secuencia dentro de la preferencia anterior descrita. No obstante lo anterior, se les ofrecerá vivienda a las familias con adultos mayores, personas discapacitadas o desplazadas antes que a las demás personas.

Unidades con facilidad de acceso: las unidades con facilidad de acceso se ofrecerán primero a las familias de residentes que puedan beneficiarse con estas características de facilidad de acceso. Los solicitantes de estas unidades se seleccionarán usando el mismo sistema de prioridades descrito anteriormente. Si en la lista de espera no hay ningún solicitante que se beneficie con estas características de facilidad de acceso, las unidades se ofrecerán a otros solicitantes en el orden en el que aparecen sus nombres en la lista de espera. Sin embargo, dichos solicitantes deberán firmar un formulario de descargo indicando que aceptan mudarse (a expensa propia) si, en un futuro, una familia que necesita las características de facilidad de acceso presenta una solicitud. Se dará un aviso con 30 días de anticipación a las familias que deban mudarse.

XIV. TRASLADOS:

Algunos de los objetivos de la política de mudanza son los siguientes:

1. Enfrentar situaciones de emergencia cuando las condiciones imponen una amenaza inmediata para la vida, la salud o la seguridad de un residente.
2. Facilitar la reubicación cuando se requiera para fines de modernización u otros fines administrativos.
3. Permitir que una familia que necesite características de fácil acceso se traslade a una unidad que posea dichas características.

En cualquier caso, se debe dar la primera prioridad a los inquilinos por encima de los solicitantes para que se puedan trasladar a una unidad de fácil acceso cuando esté disponible.

XV. LISTA DE ESPERA:

Las personas que soliciten un apartamento deben inscribirse en la lista de espera (Registro de Solicitudes) de acuerdo con la última revisión/enmienda de los reglamentos del HUD 4350.3. Si un solicitante califica, la administración le enviará al solicitante una carta notificándole que fue incluido en la lista de espera. Esta carta también debe informarle al solicitante que, de

conformidad con los reglamentos del HUD, el solicitante debe reconfirmar su solicitud cada seis meses, ya sea en persona o por escrito, e indicar la fecha de finalización de su elegibilidad en la lista de espera.

La lista de espera se llevará de acuerdo con las siguientes directrices:

1. La solicitud será un archivo permanente.
2. Cualquier comunicación entre la administración y el solicitante deberá documentarse en el expediente del solicitante.

Cuando el coordinador de Ocupación conozca sobre la posibilidad de que haya una unidad disponible (p. ej., Notificación de desalojo, desalojo, etc.), debe consultar la lista de espera y seleccionar de la lista a la persona más calificada para obtener la unidad disponible. En ese momento se debe hacer una nueva evaluación del

*Revisado 20/3/17

del solicitante para determinar si aún cumple con todos los criterios de selección de inquilinos.

Cuando se haya tomado una decisión con respecto a la solicitud:

1. Si se acepta al solicitante, se debe seguir el siguiente procedimiento:
 - A. Se le notificará al solicitante por teléfono sobre su aceptación y luego se le enviará una carta de seguimiento, si fuera necesario. Si no se puede localizar al solicitante por teléfono y la carta no se puede entregar, se le retirará de la lista de espera.
 - B. Se le notificará al solicitante si hay algún apartamento disponible y cuándo debe comenzar a pagar el alquiler.
 - C. Se establecerá la fecha de la mudanza.
 - D. Antes de la mudanza:
 - i. Se deberá completar un formulario de inspección y deberá firmarlo el residente y el representante del propietario
 - ii. Se firmará un contrato de arrendamiento.
2. Si se rechaza al solicitante, se debe seguir el siguiente procedimiento:
 - A. Se le debe enviar al solicitante la respuesta por escrito informándole el motivo del rechazo.
 - B. El aviso por escrito deberá incluir un plazo de 14 días contados a partir de la fecha en la que se envió el aviso por correo para que el solicitante responda a la administración.
 - C. Si se solicita, un representante de la administración deberá llevar a cabo la revisión de la respuesta del solicitante, lo que podría incluir una reunión si lo desea el solicitante; este representante deberá ser distinto al que tomó la decisión inicial de rechazar al solicitante.

Otorgado.
 - D. Si el solicitante solicita una apelación, el representante de la administración le dará su decisión definitiva a más tardar 5 días después de la reunión.

Las personas con discapacidades tienen derecho a solicitar arreglos razonables para permitirles participar en la entrevista, el proceso de alquiler y de audiencia informal.

La administración debe conservar los siguientes materiales en el expediente, durante por lo menos durante 3 años: la solicitud, el aviso de rechazo inicial, cualquier respuesta del solicitante; la respuesta definitiva de la administración y todas las entrevistas y la información verificada que la administración utilizó como fundamento.

XVI. PLAZO PARA LA ACEPTACIÓN O EL RECHAZO DE LA OFERTA DE UNA UNIDAD:

Los solicitantes deberán aceptar o rechazar la oferta de una unidad antes de que transcurran 3 días hábiles después de la fecha en la que se le ofreció la unidad.

Las ofertas se harán primero por teléfono. Si no se puede localizar a la familia por teléfono, se le notificará de la oferta de una unidad por medio de correo de primera clase.

XVII. RECHAZO DE OFERTAS DE LA UNIDAD:

- A. Buena causa para el rechazo de una unidad

Los solicitantes podrían rehusarse a aceptar la oferta de una unidad por una “buena causa”. Una buena causa puede ser alguna situación en la que el solicitante esté dispuesto a mudarse, pero no puede hacerlo al momento en el que se le ofreció la unidad o en situaciones en las que el solicitante demuestra que aceptar la oferta podría ocasionarle apremio indebido que no está relacionado con asuntos de raza, color, nacionalidad de origen, etc. del solicitante. Algunos ejemplos de buena causa para el rechazo de una oferta de unidad incluyen, entre otros:

 1. Inaccesibilidad a una fuente de empleo, educación, capacitación laboral, cuidados infantiles diurnos o programas educativos para niños con discapacidades, de manera tal que al aceptar la oferta de la unidad se requeriría que un miembro adulto del grupo familiar renuncie a su trabajo, abandone los estudios en una institución educativa o en un programa de capacitación laboral o se saque al niño de cuidados infantiles o de un programa educativo para niños con discapacidades.
 2. La familia demuestra a satisfacción de la propiedad que si acepta la oferta, se podría poner en peligro la vida, la salud o la seguridad de un miembro de la familia. La familia debe proporcionar documentación específica y convincente, como órdenes de restricción, otras órdenes judiciales o evaluaciones de riesgo relacionadas con la protección de testigos de parte de una agencia de orden público. Los motivos que se presentan deben ser específicos para la familia. Los rechazos debidos únicamente a la ubicación no califican para esta excepción de buena causa.

3. Un profesional de la salud hace constar que el miembro principal del grupo familiar, otros miembros de la familia (que aparecen en la solicitud) o una persona de servicio doméstico que cuida al miembro principal del grupo familiar está hospitalizado o se recupera temporalmente de una enfermedad.

En caso de que se rechace la unidad por una buena causa, no se retirará al solicitante de la lista de espera. El solicitante permanecerá en las primeras posiciones de la lista de espera hasta que la familia reciba una oferta para la cual no tenga una buena causa de rechazo. Se requiere documentación de la buena causa para rechazar una unidad.

B. Rechazo de una unidad sin tener una buena causa

Cuando un solicitante rechaza la oferta final de la unidad sin tener una buena causa para hacerlo, la propiedad retirará el nombre del solicitante de la lista de espera y enviará avisos a la familia informándoles sobre el retiro. En el aviso se le informará a la familia sobre su derecho a solicitar una audiencia, información y el procedimiento para hacerlo.

El solicitante puede volver a presentar una solicitud para recibir asistencia, si la lista de espera está abierta. Si la lista de espera no está abierta, el solicitante deberá esperar a que se vuelva a abrir la lista de espera para volver a presentar una solicitud.