

San Gabriel Apts

Todas las solicitudes que se envíen a San Gabriel Apts se procesarán de acuerdo con la Política de Selección de Residentes de las propiedades. Con el fin de proporcionar el tiempo adecuado para cada solicitud, ponte en contacto con la oficina de arrendamiento para programar una cita:

1100 Leander Rd
Georgetown, TX 78628
Oficina: 512-863-5992
Fax: 512-819-9750

Gerente: sangabriel@mockingbirdmanagement.com
Subgerente: sangabrielleasing@mockingbirdmanagement.com

Lo siguiente debe ser proporcionado y / o adjunto en el momento de la presentación. **La solicitud que no tenga la siguiente información se considerará incompleta y no recibirá colocación prioritaria.**

- aplicación:
 - Completo sin espacios vacíos, preguntas sin respuesta, firmadas y fechadas.
NO responda preguntas con "N/A", responda con "NINGUNO" en su lugar. NO utilice white out u otros métodos de corrección. Marque y corrija el error y, a continuación, inicie la corrección.
 - Una solicitud separada para cada miembro del hogar de 18 años o más.
- 2 referencias verificables de alquiler / residencial proporcionadas. Si no hay referencias disponibles, proporcione al menos referencias de 2 caracteres de miembros de la comunidad que no sean miembros de la familia.
- identificación:
 - Copia de la imagen actual de la I.D o licencia de conducir (D.L) para todos los miembros adultos del hogar.
 - Copia de la tarjeta de seguro social (SS) para TODOS los miembros del hogar.
 - Copia de certificados de nacimiento para TODOS los miembros del hogar menores de 18 años (menores de edad).
- Datos adjuntos firmados y fechados:
 - Autorización para la divulgación de información.
 - Plan de Selección de Residentes.
 - Anexos a la solicitud-Acuse de recibo.

LAS TARIFAS DE ALQUILER ACTUALES SON:

1 Dormitorio.....	<u>\$809.00</u> a <u>\$929.00</u>
2 Dormitorios.....	<u>\$864.00</u> a <u>\$971.00</u>
3 Dormitorios.....	<u>\$942.00</u> a <u>\$1,002.00</u>



"Esta institución es un proveedor y empleador de igualdad de oportunidades"
El propietario no discrimina a las personas con discapacidad.
Coordinadora de la Sección 504: Candice George, 600 S. Main St. Belton, TX 76513, 214-751-6152
T.D.D. 1-800-735-2989





San Gabriel Apts



Fecha: _____

Yo, el infrascrito, entiendo y acepto que mi solicitud para un apartamento con San Gabriel Apts permanecerá activa solo por un período de un año.

Entiendo que debo mostrar un renovado interés en mi solicitud cada noventa días por:

- ❖ Notificar San Gabriel Apts por escrito o en persona que sigo interesado en obtener vivienda dentro de los 90 días.
- ❖ Proporcionar San Gabriel Apts información sobre mis circunstancias, como cambios en los miembros del hogar, ingresos, números de teléfono y etcétera, a medida que cambian. Si no lo hace, mi solicitud se eliminará de la lista de espera.

Además, estoy de acuerdo y entiendo que si no estoy alojado antes de la fecha antes mencionada y no puedo informar a la propiedad de mi interés continuo, con el fin de evitar que mi solicitud expire, dicha solicitud será eliminada de la lista de espera. Se ha proporcionado una copia del Procedimiento de Quejas y Apelaciones del Inquilino.

Firma del solicitante

Nota: Cuando su nombre llegue a la parte superior de la lista de espera, se lo notificaremos. Hasta que llegue ese momento, es su responsabilidad mantenerse en contacto con esta oficina de acuerdo con las instrucciones anteriores.

Por favor, compruebe qué tamaño es necesario para su hogar.

_____ Un dormitorio
_____ Dos dormitorios
_____ Tres dormitorios

**El depósito de seguridad es igual a un mes de alquiler básico
Depósito de llave \$ 35.00**

EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD NO ES REEMBOLSABLE DESPUÉS DE 72 HORAS

DEBE SER PAGADO POR GIRO POSTAL!



TTY: 1-800-735-2988



RURAL RENTAL HOUSING ASSOCIATION OF TEXAS, INC

ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS DE RENTA RURAL DE TEXAS, INC.

SOLICITUD DE RENTA

Nombre de la Propiedad

Entrega de Solicitud
Para Uso de Oficina Solamente
Fecha Recibida: ___/___/___
Hora Recibida: ___:___
Pago de Aplicación: \$ ___

Asignación de Aplicación
Para Uso de Oficina Solamente
Apartamento No.: ___
Fecha de Renta ___/___/___
Renta \$ ___

ACERCA DE USTED: (ARRENDATARIO CO-ARRENDATARIO)

Nombre Completo del Solicitante: _____
Dirección Actual: _____
Número de Teléfono: (Casa) _____ (Celular) _____
Número de Licencia de Manejo: _____ Estado _____
Número de Seguro Social: _____
Fecha de Nacimiento: _____
Estado Civil (Opcional): _____
¿Porque se está mudando?: _____
¿Recibe Ingresos Relacionados al Trabajo u otro Ingreso?: Si No

Arrendador Actual: _____
Número de Teléfono del Arrendador: _____
¿Cuánto Tiempo ha Vivido Ahí? _____
Actual Renta Mensual: \$ _____
Arrendador Anterior: _____
Dirección: _____
Por cuánto Tiempo Vivió Ahí?: _____
Sus Números de Teléfono: _____
Renta Mensual Anterior: \$ _____
Actualmente Está Asistiendo a Algún Tipo de Escuela?: Si No
Correo Electrónico: _____

SU ESPOSA (O): (Nota: Esta requerido que co-arrendatarios completen una aplicación de renta por separado)

Nombre Completo: _____
Dirección Actual: _____
Número de Teléfono: _____
¿Recibe Ingresos Relacionados al trabajo u otro Ingresos? Si No

Número de Licencia de Conductor: _____
Número de Seguro Social: _____
Fecha de Nacimiento: _____
Actualmente está Asistiendo a Algún Tipo de Escuela?: Si No

OTROS OCUPANTES: (Cualquier otro que no sea su esposa y que tenga 18 años o más debe completar una solicitud por separado)

¿Tiene el arrendatario (inquilino) o co-arrendatario custodia legal de todos los niños menores enlistados arriba?: Si No
¿Usted o cualquiera de los ocupantes tiene un asistente personal que viva en la casa? Si No
¿Anticipa algún cambio en la cantidad de miembros del hogar (nuevos miembros, nacimiento de un niño, adopción, custodia de niños, etc.)? Si No
Nombre: _____ Relación: _____ No. Seguro Social: _____ Fecha de Nacimiento: _____ Estudiante: _____
Nombre: _____ Relación: _____ No. Seguro Social: _____ Fecha de Nacimiento: _____ Estudiante: _____
Nombre: _____ Relación: _____ No. Seguro Social: _____ Fecha de Nacimiento: _____ Estudiante: _____
Nombre: _____ Relación: _____ No. Seguro Social: _____ Fecha de Nacimiento: _____ Estudiante: _____

Se deberán proporcionar los números del Seguro Social para todos los miembros del hogar a excepción de: 1) Cualquier miembro que no cuente con un estado migratorio elegible; 2) personas que estén solicitando Asistencia HUD Sección 8 que tengan 62 años de edad o más y cuya determinación inicial de asistencia de HUD Sección 8 para el pago de la renta comenzó antes del 31 de enero del 2010. Si usted es elegible para esta exención No. 2, favor de proporcionarnos con el nombre y la dirección donde usted estaba recibiendo la asistencia de HUD Sección 8 para el pago de la renta.

VEHÍCULOS: (Enliste todos los vehículos, incluyendo motocicletas, vehículos recreacionales (RVs) y remolques que serán estacionados por usted, su esposa o cualquiera de los ocupantes del apartamento)

Tipo de Vehículo: _____ Año: _____ Color: _____ Número de Licencia: _____
Tipo de Vehículo: _____ Año: _____ Color: _____ Número de Licencia: _____

PREFERENCIAS:

¿Qué tamaño de unidad está solicitando? Eficiencia (económico) 1 Recamara 2 Recamaras 3 Recamaras
¿Está solicitando una unidad accesible para discapacitados? Si No
¿Desea reclamar la deducción disponible para discapacitados o personas con impedimentos físicos? Si No
¿Desea hacerle modificaciones al apartamento para acomodar a una persona discapacitada o con impedimentos? Si No (si su respuesta es sí, por favor explique)

EMERGENCIA:

En caso de emergencia notifique a: _____
Dirección: _____ Relación: _____
Número de teléfono durante el día: _____ Número de teléfono durante la noche: _____
¿En caso de una enfermedad grave, muerte o desaparición; está autorizada la persona nombrada arriba para tomar posesión de su propiedad? Si No
¿En caso de una enfermedad grave, muerte o desaparición; está autorizado el propietario del apartamento a devolver cualquier dinero (renta o seguro de depósito) adeudado al residente a la persona nombrada arriba? Si No
Otras instrucciones: _____

FORMA VALIDA SOLO PARA MIEMBROS DEL RRHA DE TEXAS

INFORMACIÓN GENERAL:

¿Tiene mascotas?: Sí No ¿Raza? _____ Edad: _____ Peso: _____
 ¿Son todos los miembros del hogar ciudadanos de los Estados Unidos de América? Sí No
 Si algún miembro de la casa no es ciudadano de los Estados Unidos, ¿es esa persona un residente extranjero calificado como lo define la ley? Sí No
 ¿Usted o alguien en su casa (adulto o adolescente) ha sido sentenciado por, o no se opuso a o se ha declarado culpable, de cualquier ofensa criminal que nos sea una violación de tráfico menor? Sí No Si su respuesta es sí, descríbala por favor: _____
 ¿Usted o alguien en su hogar vivió anteriormente en este complejo de apartamentos? _____
 ¿Usted o alguien en su hogar usa alguna sustancia controlada (drogas)? _____
 ¿Usted o alguien en su hogar:
 1) ha incumplido con un contrato de renta de apartamento? _____
 2) se le ha pedido que desocupe un apartamento? _____
 3) ha sido desalojado o demandado por no pagar la renta? _____
 4) ha sido desalojado o demandado por daños a la propiedad rentada? _____
 5) ha recibido un juicio diferido por un delito grave? _____
 6) ha sido convicto por un delito grave? _____
 7) Sido arrestado y convicto como un ofensor sexual? _____
 ¿Ha notificado a su arrendador actual su intención de mudarse? _____
 ¿Cómo se enteró de nosotros? (Anuncio en el periódico, internet, amistad, etc.) _____
 ¿Es algún miembro de su hogar un veterano? _____
 ¿Está usted buscando vivienda porque ha sido desplazado por un desastre declarado por la Presidencia? _____
 ¿Tiene usted una Carta de Prioridad de Subsidio (Letter of Priority Entitlement (LOPE)) _____

ESTATUS DE ESTUDIANTE:

Requisitos del USDA (determina elegibilidad para vivienda):

¿El arrendatario o co-arrendatario asistirá a una institución de aprendizaje superior el próximo año? Sí No
 1) ¿Ha establecido el estudiante una vivienda por separado de los padres por al menos un año antes de mudarse? Sí No
 2) ¿Está siendo reclamado el estudiante como dependiente en la declaración de impuestos de sus padres? Sí No
 3) ¿Es el estudiante independiente financieramente de sus padres? Sí No

HUD & HOME (elegibilidad para la asistencia de HUD o HOME)

1) ¿Tiene el estudiante 24 años de edad o más? Sí No
 2) ¿Es el estudiante un veterano (a)? Sí No
 3) ¿Esta el estudiante casado (a)? Sí No
 4) ¿Tiene el estudiante un niño (a) dependiente? Sí No
 5) ¿Está el estudiante discapacitado? Sí No
 6) ¿Vive el estudiante con sus padres los cuales están recibiendo asistencia de la Sección 8? Sí No
 7) ¿Califica el ingreso de los padres del estudiante para recibir asistencia de la Sección 8? Sí No
 8) ¿Algún estudiante es actualmente, o fue en cualquier momento desde la edad de 13 años, huérfano, o estuvo en colocación temporal o bajo la custodia del estado? Sí No
 9) ¿Algún estudiante es actualmente un menor emancipado, o fue menor emancipado cuando cumplió los 18 años de edad? Sí No
 10) ¿Algún estudiante está acudiendo a clases de posgrado para obtener una maestría o un doctorado? Sí No
 11) ¿Algún estudiante fue verificado en el transcurso del año escolar como un menor no acompañado sin hogar? Sí No
 12) ¿Algún estudiante está en riesgo de quedarse sin hogar y cuenta con la documentación adicional de (i) una agencia educativa local intermediaria para personas sin hogar o, (ii) un programa patrocinado bajo la Ley de Niños que se fugaron de casa y que no tienen hogar, o (iii) un programa patrocinado bajo el subtítulo B del Título IV de la Ley de Asistencia para Personas sin Hogar de McKinney-Vento, o (iv) de un administrador de ayuda financiera? Sí No

Requisitos de LIHTC (determina elegibilidad para vivienda):

¿Asistió el arrendatario o el co-arrendatario en el hogar a la escuela por **tiempo completo** por al menos 5 meses durante el año pasado? Sí No
 ¿Tiene el arrendatario o el co-arrendatario en el hogar la intención de ir a la escuela por tiempo completo en el año que viene? Sí No

Si su respuesta es "Sí", a cualquiera de las preguntas de arriba complete la sección de abajo:

LISTE el nombre de cada Estudiante de Tiempo Completo: _____

NOTA: Familias donde todos los miembros son estudiantes de tiempo completo no son elegibles al menos que ellos cumplan con una de las exenciones:

1) ¿Están todos los miembros adultos del hogar casados y presentan su declaración de impuestos conjuntamente? Sí No
 2) ¿Recibe la familia asistencia bajo el Título VI del Acta del Seguro Social (ej.: AFDC/TANF)? Sí No
 3) ¿Es el estudiante padre (madre) soltero (a) con un niño menor? Sí No
 4) ¿Si tiene niños, los declara en su declaración de impuestos federal? Sí No
 5) ¿Recibe cualquier miembro del hogar asistencia bajo el Acta de la Asociación de Entrenamiento de Trabajo o ley similar Federal o Estatal? Sí No
 6) ¿Se ha inscrito cualquier miembro del hogar anteriormente en un programa de colocación familiar (Foster Care)? Sí No

CRÉDITO:
Referencia de Crédito # 1 _____ Teléfono # : _____
Dirección: _____ Cuenta # : _____
Referencia de Crédito # 2 _____ Teléfono # : _____
Dirección: _____ Cuenta # : _____

CUESTIONARIO DE BIENES E INGRESOS

La información en este formulario está autorizada para ser recopilada por USDA Rural Housing Service (Servicio de Vivienda Rural USDA) para determinar la elegibilidad del solicitante y la cantidad que el arrendatario (inquilino) deberá pagar de renta y utilidades. Esta información puede ser divulgada a agencias Federales y Estatales apropiadas. Sin embargo, esta información no será dada a conocer, excepto como lo permita o requiera la ley. El no proporcionar toda la información solicitada a continuación puede resultar en un retraso en el procesamiento de una aplicación o en su rechazo.

INGRESO:
¿Algún miembro del hogar tiene trabajo? Si No (incluya salarios, comisiones, sobretiempo, pago militar, comisiones, honorarios, propinas, bonificaciones, etc.)

Nombre del Miembro del Hogar	Empleador (Nombre, Dirección y Número de Teléfono)	Salario Bruto Mensual
		\$
		\$
		\$

¿Algún miembro del hogar es dueño de un negocio o propiedad de renta? Si No

Nombre de Negocio	Tipo de Negocio	Años de ser Propietario	Ganancias Mensuales
			\$

¿Algún miembro de su hogar recibe pagos o beneficios de Seguro Social, SSI, anualidades, beneficio de veteranos, fondo de retiro, pensiones, pólizas de seguro, etc.?
 Si No

Nombre del Miembro del Hogar	Fuente (SS, Veteranos, etc.)	Ingreso Mensual
		\$
		\$
		\$

¿Algún miembro de su hogar recibe pagos de desempleo, discapacidad, indemnización por muerte, pagos de compensación al trabajador, asistencia pública/TANF, etc.? Si No

Nombre del Miembro de su Hogar	Origen (Desempleo, compensación de trabajo, etc.)	Ingreso Mensual
		\$
		\$
		\$

¿Algún miembro de su hogar recibe pensión alimenticia, manutención para los hijos o contribuciones recurrentes regularmente de alguien que no vive en la casa? Si No
Cantidad bruta que

Nombre del Miembro de su Hogar	Cantidad que tiene usted derecho a recibir	recibe al mes
	\$	\$
	\$	\$
	\$	\$

¿Algún miembro de su hogar recibe ingresos de intereses o dividendos? Si No

Nombre del Miembro de su Hogar	Fuente	Ingreso Mensual
		\$
		\$
		\$

Liste todos los demás ingresos de su hogar. (Incluya indemnización por despido, ayudas para la educación, becas, etc.)

Nombre del Miembro de su Hogar	Fuente	Ingreso Mensual
		\$
		\$
		\$

Ingreso Mensual Total.....	\$
Ingreso Anual esperado para los próximos 12 meses Total.....	\$

BIENES:

Efectivo Total disponible para todos los miembros del hogar..... \$

Algún miembro de su hogar tiene una cuenta bancaria (cheques, ahorros, etc.)? Si No

Dueño de la Cuenta	Banco (Nombre y Dirección)	Tasa de Interés	Número de Cuenta	Balance Promedio de 6 Meses
				\$
				\$
				\$

¿Algún miembro de su hogar tiene una tarjeta Direct Express Card o cualquier otro tipo de tarjeta de débito en la cual recibe depósitos mensuales? Si No

Dueño de la Cuenta	Fuente	Número de Cuenta	Balance
			\$

Algún miembro de su hogar es dueño de acciones, bonos, cuenta de retiro individual (IRA), 401 K, Certificados de Depósito (CD) o cuenta de retiro? Si No

Dueño de la Cuenta	Institución Financiera (Nombre y Dirección)	Ingreso	Número de Cuenta	Valor Actual
				\$
				\$
				\$

¿Algún miembro de su hogar tiene alguna póliza de seguro de vida que tenga valor monetario? Si No

Nombre del Miembro de su Hogar	Descripción (término, Whole life (Completo), etc.)	# de póliza	Valor Monetario
			\$
			\$

¿Algún miembro de su hogar tiene propiedad personal como inversión (gemas & colecciones de monedas, autos antiguos, arte, etc.) Si No

Descripción	Valor Actual
	\$

¿Algún miembro de su hogar es dueño de alguna propiedad? Si No

Nombre del Miembro de su Hogar	Localización de la Propiedad	Valor Estimado	Hipoteca que queda para Pagar
		\$	\$
		\$	\$

¿Algún miembro de su hogar ha vendido o regalado algún activo (posesión) bien en los últimos dos (2) años? Si No

Nombre del Miembro de su Hogar	Descripción de la Propiedad	Valor del Mercado o Estimado	Cantidad de la Venta
		\$	\$
		\$	\$

¿Usted o algún miembro de su hogar ha recibido algunos pagos en saldo total, tales como ganancias de lotería, herencia o liquidación de seguro? Si No
(Si su respuesta es sí, por favor describa en detalle) _____¿Algún miembro de su hogar es dueño de algún activo no listado arriba? Si No (Si su respuesta es sí, por favor describa en detalle)**GASTOS:**GUARDERÍA: Para posibilitar a algún miembro del hogar para que pueda ser empleado o atender la escuela, alguien en su hogar paga por servicio de guardería o para el cuidado de niños? Si No (si su respuesta es sí, por favor liste cada proveedor):

GASTOS MÉDICOS: (Complete esta sección si el Arrendatario o Co- Arrendatario tiene al menos 62 años, está minusválido o discapacitado.)

¿Paga su familia gastos médicos que no están cubiertos por un seguro? Si No

Si la respuesta es sí, usted puede ser elegible para una reducción en su pago mensual de renta. Por favor, entregue al arrendador de la propiedad la información necesaria para documentar la cantidad de los gastos médicos no reembolsados que espera pagar en los próximos 12 meses.

Por favor liste todos los estados en los cuales cualquiera de los ocupantes haya residido:

Solicitante: _____

Co-Solicitante: _____

Otro ocupante #1: _____

Otro ocupante #2: _____

Otro ocupante #3: _____

Otro ocupante #4: _____

¿Usted o algún miembro del hogar está sujeto a registraci3n como ofensor sexual de por vida en alg3n estado? Si No (Si la respuesta es sí, explique abajo)

Si alg3n miembro del hogar está sujeto a registraci3n como ofensor sexual de por vida en alg3n estado, a usted se le dar3 la oportunidad de desalojar a tal persona del hogar y si dicha persona no es desalojada permanentemente y excluida de la propiedad, a usted no se le permitir3 ocupar un apartamento.

Si usted o cualquier ocupante de la vivienda falsifica cualquier informaci3n o de otra manera no revela su historia criminal en esta aplicaci3n o en cualquier formulario de recertificaci3n, entonces la ocupaci3n ser3 terminada y usted ser3 desalojado

AVISO SOBRE LOS DERECHOS DISPONIBLES BAJO EL ACTA DE VIOLENCIA CONTRA LAS MUJERES (VAWA)
NOTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DISPONIBLES BAJO LA LEY DE VIOLENCIA CONTRA LAS MUJERES (VAWA; por sus siglas en inglés).

¿Usted o cualquier miembro de su hogar proviene de una situación de violencia familiar o de acoso? Sí No.

Si usted de otra manera califica para obtener vivienda y/o asistencia en esta comunidad, no se le podrá negar admisión ni asistencia debido a que usted está sufriendo, o ha sufrido, violencia familiar, violencia en una cita, acoso sexual o abuso sexual. Si usted desea obtener más información sobre las protecciones de VAWA, favor de solicitar una copia de la "Notificación de los Derechos de Alquiler bajo la Ley de Violencia Contra las Mujeres" de la oficina de rentas.

CERTIFICACIÓN Y FIRMAS: (Todas las personas adultas de la familia deben firmar la solicitud.)

Todas las declaraciones contenidas en esta solicitud son verdaderas y correctas. Yo autorizo al propietario o a sus representantes a contactar a cualquier persona para verificar cualquier información contenida aquí. En el evento de que esta información dada arriba sea descubierta que ha sido falsa o incompleta, el solicitante entiende que su solicitud puede ser rechazada o que puede perder cualquier subsidio que el Gobierno Federal le esté pagando y que su renta puede ser incrementada y se le puede presentar una demanda para su desalojo. El solicitante también certifica que la unidad de vivienda solicitada será la residencia permanente del solicitante y su familia y no tendrá/ni mantendrá una unidad con renta subsidiada por separada en un lugar diferente.

Al firmar este reconocimiento indica que usted ha tenido la oportunidad de revisar el criterio de selección de arrendatario del arrendador. El criterio de selección de arrendatario puede incluir factores tales como historia criminal, historia de crédito, ingreso actual, e historia de renta. Si usted no reúne el criterio de selección, o si usted proporcionó información inexacta o incompleta, su solicitud puede ser rechazada y el pago por su solicitud no será reembolsado.

Fecha

Firma del Solicitante

Fecha

Firma del Solicitante

PENALIZACIONES POR HACER DECLARACIONES FALSAS: Título 18, Sección 1001 del Código estadounidense indica que una persona es culpable de un delito por brindar declaraciones falsas o fraudulentas, a sabiendas, a cualquier Departamento del Gobierno de los Estados Unidos. HUD y cualquier propietario (o cualquier empleado de HUD o del propietario) podría estar sujeto a penalizaciones por divulgaciones no autorizadas o por uso indebido de información recolectada en base al formulario de consentimiento. El uso de la información recolectada en base a este formulario de verificación está restringido a los fines mencionados anteriormente. Cualquier persona que solicite, obtenga o divulgue cualquier información, a sabiendas, bajo falsas pretensiones, en relación con cualquier solicitante o participante podría estar sujeto a un delito menor y multado un máximo de \$5,000. Cualquier solicitante o participante que se vea afectado por la divulgación negligente de información podrá presentar una demanda civil por daños, así como solicitar otras compensaciones, como resulte apropiado, en contra del funcionario o empleado de HUD o del propietario responsable por la divulgación no autorizada o por el uso indebido de la información. Las disposiciones penales por el uso indebido de números del seguro social están estipuladas en la Ley del Seguro Social en 208 (a) (6), (7) y (8). La violación de dichas disposiciones se cataloga como una violación del 42 U.S.C. 408 (a) (6), (7) y (8).

DECLARACIÓN DE VIVIENDAS EQUITATIVA: Esta comunidad está comprometida a cumplir con las leyes Federales, Estatales y Locales con respecto a viviendas equitativas, asegurando que todas las personas tengan la misma oportunidad de solicitar y ser admitidos a viviendas y acceso a todos los servicios y comodidades que nosotros administramos independientemente de su raza, color, origen nacional, religión, género, estado familiar o discapacidad.

INFORMACIÓN SOBRE EL CENSO (OPCIONAL):

La información respecto a la raza, origen nacional, y designación de sexo que se pide en esta solicitud es requerida para asegurar al Gobierno Federal, actuando mediante el Rural Development (Desarrollo Rural)/USDA, que las leyes Federales prohibiendo discriminación en contra de solicitantes arrendatarios en base a la raza, color, origen nacional, religión, sexo, estatus familiar, edad y discapacidad sean cumplidas. Usted no está obligado a proporcionar esta información, pero le incitamos a que lo haga. Esta información no será usada para evaluar su solicitud o para discriminar en contra de usted de cualquier manera. Sin embargo, si usted escoge no proporcionarla, se le requiere al propietario anotar la raza, origen nacional y sexo del solicitante en base a una observación visual o del apellido.

SOLICITANTE ADULTO # 1

Etnicidad:

- Hispano o Latino
 No Hispano o Latino

Raza: (Marque uno o más)

- Blanca Negro o Afroamericano
 Indio Americano / Nativo de Alaska Asiático
 Nativo Hawaiano u otro isleño del Pacífico

Sexo: Masculino Femenino

SOLICITANTE ADULTO # 2

Etnicidad:

- Hispano o Latino
 No Hispano o Latino

Raza: (Marque uno o más)

- Blanca Negro o Afroamericano
 Indio Americano / Nativo de Alaska Asiático
 Nativo Hawaiano u otro isleño del Pacífico

Sexo: Masculino Femenino

FORMA VALIDA SOLO PARA MIEMBROS DEL RRHA DE TEXAS



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



I. Leyes de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades.

- A. En cualquier fase del proceso de ocupación, la administración cumplirá con las disposiciones de la ley federal, estatal o local de Vivienda Justa que prohíben la discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, religión, sexo, estado familiar, origen nacional o discapacidad. Otras disposiciones contra la discriminación incluyen el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (Ley Pública 88-352, 78 Stat. 241), la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y la Ley de Discriminación por Edad de 1975, en lo que se refiere al programa de viviendas múltiples de RD. El proceso de ocupación incluye, pero no se limita necesariamente a, el procesamiento de la solicitud, el arrendamiento, las transferencias, la entrega de administración y servicios, el acceso a las instalaciones comunes y la terminación de la ocupación.
- B. Si algún solicitante o residente cree que sus derechos han sido violados bajo las leyes de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, puede comunicarse con:

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

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

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

Los animales, la raza, la cantidad, las restricciones de peso, las reglas de mascotas y las reglas de mascotas, y los depósitos de mascotas específicos no se aplicarán a los hogares que tengan animales de servicio/asistencia calificados.

II. EIV (solo propiedades de la sección 8)

En un esfuerzo por garantizar que se brinde la asistencia adecuada a las personas adecuadas, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) ha proporcionado a todas las propiedades RD 515/8 dentro de nuestra cartera acceso a una nueva base de datos de verificación llamada Sistemas de Verificación de Ingresos Empresariales (EIV, por sus siglas en inglés).

EIV tiene el potencial de proporcionar a la Administración documentación sobre cualquier Residente que actualmente reciba asistencia de alquiler de vivienda de Vivienda Multifamiliar, Vivienda Pública o un participante en programas de Vales de Elección de Vivienda utilizando la Búsqueda de Inquilinos Existentes y el Informe de Subsidio Múltiple. Nada prohíbe que un beneficiario de asistencia de HUD solicite esta propiedad. Sin embargo, el solicitante debe mudarse de la propiedad actual y/o perder cualquier cupón antes de que comience la asistencia de HUD en esta propiedad. Si el solicitante o cualquier miembro del hogar del solicitante no divulga el historial de alquiler de manera completa y precisa, la solicitud puede ser denegada en base a la "tergiversación" de la información del solicitante. La Búsqueda de Inquilinos Existentes EIV se utilizará al procesar una solicitud y el Informe de Multiplicar Subsidios ser revisado mensualmente. Si algún miembro del hogar recibe o intenta recibir asistencia en otra unidad asistida por HUD mientras recibe asistencia en esta propiedad, el miembro del hogar deberá reembolsar a HUD por la asistencia pagada por error. Esto se considera una violación material del contrato de arrendamiento y puede resultar en sanciones que pueden incluir el desalojo y la persecución de cargos por fraude.

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

Durante la ocupación, cada año como residente, la información que se enumera a continuación se verificará durante el proceso de recertificación anual:

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

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

III. Solicitudes y elegibilidad del programa

La gerencia aceptará una solicitud de alquiler de todas y cada una de las personas interesadas, en persona, durante el horario comercial



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



normal. Todas las personas que deseen solicitar la ocupación tendrán la oportunidad de presentar las solicitudes completas. Debe reconocerse que la presentación de una solicitud no garantiza al solicitante una vivienda ni obliga al Agente a proporcionar vivienda. La admisión y el traslado a la unidad dependen de la calificación verificada del solicitante y de la disponibilidad de una unidad adecuada. La administración atenderá a una población multifamiliar.

A. Procedimientos para completar la solicitud.

La fecha y hora en que se presentó una solicitud completa se registrará en la lista de espera y establecerá la prioridad para la selección de la lista. Si un solicitante presenta una solicitud incompleta, se le debe notificar por escrito dentro de los 10 días de los elementos necesarios para que la solicitud se considere completa y la prioridad no se establecerá hasta que se reciban los elementos adicionales.

1. Se debe presentar una solicitud por escrito, en el formulario debidamente prescrito, para ser considerado para la residencia.
2. La solicitud debe ser hecha en persona por la(s) persona(s) que solicita(n) la unidad de alquiler en la oficina del Administrador en la Propiedad, a menos que el solicitante cumpla con la excepción a este requisito señalada en la Sección III. A. 4. Abajo.
 - Se requerirá prueba de identidad como licencia de conducir, tarjeta de identificación estatal, etc. a todos los solicitantes.
3. (Sección 8 y propiedades de crédito fiscal solamente) cada miembro del hogar debe firmar una declaración de ciudadanía, estado migratorio y debe presentar evidencia de ciudadanía o estado migratorio. La solicitud no se considerará completa hasta que se proporcione evidencia de ciudadanía, estado migratorio. Si el solicitante no puede proporcionar la información necesaria, el propietario puede diferir una determinación final de elegibilidad hasta el momento en que el solicitante proporcione dicha información. Solo los ciudadanos estadounidenses o los no ciudadanos elegibles pueden recibir asistencia. Esto significa que al menos un miembro de la familia debe poder proporcionar prueba de ciudadanía o estatus de no ciudadano elegible. Si algunos miembros de la familia no pueden proporcionar prueba de ciudadanía, la asistencia se prorrateará en consecuencia, en función del número de miembros de la familia elegibles confirmados.
4. Las solicitudes podrán presentarse sin personería en el caso de que el interesado tenga discapacidad física. Cualquier persona puede recoger una solicitud en la Oficina del Gerente y, si es necesario, se enviará una solicitud por correo a las personas interesadas. En caso de que un solicitante no pueda presentarse físicamente en la Oficina para completar el formulario:
 - un. El solicitante deberá estar presente para proporcionar la información requerida a la persona que haya elegido para que le ayude a cumplimentar el formulario de solicitud.
 - b. La persona que asiste a un solicitante debe firmar y fechar la solicitud junto con el solicitante, para indicar que se completó bajo la dirección del solicitante nombrado. Luego, la persona entregará la solicitud en la Oficina del Gerente y proporcionará una prueba de su identidad a la gerencia.
5. La solicitud debe completarse en su totalidad. Cualquier información requerida, pero que no esté fácilmente disponible, deberá ser anotada por el solicitante en el formulario de solicitud.
 - un. El solicitante tendrá diez (10) días para proporcionar la información si se anticipa una ocupación inmediata.
 - b. Sobre la base de la lista de espera, el Gerente le dará al solicitante un marco de tiempo para que traiga la información requerida.
 - c. La lista de espera permanecerá abierta en todo momento y nunca se cerrará.

B. Proceso de selección inicial de solicitud/entrevista para la mudanza y la recertificación anual de elegibilidad.

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

1. La Gerencia revisará la integridad de la solicitud. Cualquier solicitud que no pueda completarse en este momento será anotada por la Administración y se le dará al solicitante un plazo para presentar la información requerida.
2. La identificación adecuada será obtenida del solicitante por la Dirección y registrada.
3. Las preguntas e inquietudes del solicitante serán respondidas por la Dirección.
4. Se proporcionará al solicitante una copia del plan de Selección de Residentes y la Dirección le explicará las distintas etapas del proceso de la lista de espera y el sistema de oferta de unidades.
5. Todos los miembros del hogar solicitante deben proporcionar tarjetas de seguro social emitidas por la Administración del Seguro Social. Si se proporciona el número de SS y no se puede proporcionar una tarjeta de SS, el solicitante tendrá 90 días para obtener la documentación y 6 meses para los ocupantes menores de 6 años de acuerdo con las regulaciones de HUD.

(Solo para propiedades de la Sección 8) Para fines de elegibilidad, el requisito de revelar un Número de Seguro Social no se aplica si no se ha asignado ningún Seguro Social y: a) Un miembro del hogar tiene 62 años o más al 31 de enero de 2010 y las determinaciones de elegibilidad comenzaron antes del 31 de enero de 2010 b) un miembro del hogar es un no ciudadano no elegible. El Número de Seguro Social proporcionado se comparará con la información registrada en la base de datos de la Administración del Seguro Social (a través del Sistema de Verificación de Ingresos Empresariales de HUD) para garantizar que el Número de Seguro Social, la fecha de nacimiento y el apellido coincidan. Si EIV devuelve un error que no se puede explicar o resolver, la asistencia y/o el arrendamiento pueden ser terminados, y cualquier asistencia pagada por error debe ser devuelta a HUD. Si el solicitante/residente proporciona deliberadamente un Número de Seguro Social inexacto, el propietario/agente y/o HUD pueden buscar sanciones adicionales debido a intentos de fraude.



Apartamentos en San Gabriel



PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

- 6. (Sección 8 Propiedades solamente) Todos los miembros del hogar solicitante deben proporcionar evidencia de ciudadanía o estado migratorio elegible. Los no ciudadanos (excepto los mayores de 62 años) deben firmar un Formulario de Consentimiento de Verificación y presentar documentación de su estado o firmar una declaración de que no afirman tener un estatus elegible. Las familias mixtas (una familia con uno o más miembros de la familia no elegibles y uno o más miembros de la familia elegibles) pueden recibir asistencia prorrateada o un aplazamiento temporal de la terminación de la asistencia.
- 7. Todos los miembros adultos (mayores de 18 años) en el hogar del solicitante/residente deben firmar una autorización y autorización del inquilino al momento de la mudanza y cada año. (Sección 8 Propiedades solamente) Todos los miembros adultos (mayores de 18 años) en la familia del solicitante deben firmar el formulario HUD 9887/9887A al momento de la mudanza y cada año a partir de entonces.
- 8. La unidad solicitada, debe ser la única residencia del solicitante.
- 9. Se llevarán a cabo verificaciones de antecedentes penales, de crédito y de alquiler para todos los solicitantes mayores de 18 años.

C. Registro de Solicitudes/Procedimientos de Lista de Espera

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

D. **Ingresos del hogar:** Los ingresos del hogar no deben **exceder** los límites de ingresos del programa de vivienda aplicables para la propiedad. Todos los límites de ingresos están disponibles y publicados en la oficina de arrendamiento.

- a. El 60% del nivel de ingreso medio del área se ajusta al tamaño de la familia (solo propiedades de crédito fiscal), **consulte la tabla a la que se hace referencia a continuación.**
- b. Nivel muy bajo ajustado para el tamaño de la familia (Sección 8)
- c. Nivel de ingresos moderados ajustado al tamaño de la familia (Sección 515).

**2024 Income Limits
Number of People**

AMFI%	1	2	3	4	5	6	7	8
20	17640	20160	22680	25200	27220	29240	31260	33280
30	26460	30240	34020	37800	40830	43860	46890	49920
40	35280	40320	45360	50400	54440	58480	62520	66560
50	44100	50400	56700	63000	68050	73100	78150	83200
60	52920	60480	68040	75600	81660	87720	93780	99840
70	61740	70560	79380	88200	95270	102340	109410	116480
80	70560	80640	90720	100800	108880	116960	125040	133120

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

IV. Rechazo de solicitudes.



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



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

1. No cumplir, o en ciertos programas exceder, los criterios del USDA y/o HUD para la propiedad.
2. No cumplir con los criterios de selección de propiedades descritos en la Sección V. de este Plan.
3. La composición de la familia no se ajusta a las pautas establecidas por el USDA y/o el HUD para los estándares de ocupación basados en las unidades disponibles.
4. El solicitante proporcionó información falsa.
5. Estudiantes matriculados en una institución de educación superior, menores de 24 años, que no sean veteranos, solteros y que no tengan un hijo dependiente, y que busquen asistencia de la sección 8 a título individual si ni el estudiante ni los padres del estudiante son elegibles por ingresos, demuestran y no son una persona con discapacidades, tal como se define en las "secciones 3 (b) (3) (F) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (42 U.S.C. 1437a (b)(3)(E)) ..." y al 30 de noviembre de 2005 no recibía asistencia en virtud de la sección 8"
"Un estudiante menor de 24 años que cumpla con los criterios adicionales de la Sección 327 de la Ley puede ser elegible por ingresos para recibir asistencia en circunstancias en las que un examen de los ingresos de los padres del estudiante puede no ser relevante Y donde el estudiante puede demostrar la ausencia o su independencia de los padres estableciendo un hogar separado de los padres durante al menos un año".
(Crédito Fiscal) Un estudiante matriculado a tiempo completo más de 5 meses en un año calendario en una institución de educación superior y que no cumple con las siguientes excepciones: casado, tiene un hijo dependiente, anteriormente en cuidado de crianza y/o inscrito en un programa de capacitación laboral.
6. Los ingresos anuales del solicitante no deben exceder los límites de ingresos del programa hasta el límite de bajos ingresos (Sección 8 propiedades), Límites de ingresos moderados (propiedades del USDA) o límites del 60% (propiedades con crédito fiscal del 100%).
- 7 El solicitante no es elegible para ocupar una unidad o propiedad en particular (como se describe en el Manual de HUD 4530.3 Capítulo 3, Secciones 1 y 2 bajo requisitos de elegibilidad, IRS 8823 y USDA 3560)
8. El solicitante no puede revelar y documentar los números de seguro social de todos los miembros del hogar o **(Sección 8 solamente)** no ejecuta una certificación que indique que no se han asignado SSN;
9. El solicitante no firma ni presenta los formularios de consentimiento de verificación ni la Autorización para la divulgación de información (formularios HUD-9887 y HUD-9887-A)
10. El hogar tiene características que no son apropiadas para el tipo específico de unidad disponible en ese momento, o tiene una familia de un tamaño que no es apropiado para los tamaños de unidad que están disponibles. (En tales casos, la Administración puede negar al solicitante la admisión a una unidad específica, pero el solicitante puede continuar esperando otra unidad).
11. El solicitante debe estar de acuerdo en pagar el alquiler requerido por el programa bajo el cual la familia recibirá asistencia.
12. La unidad para la que la familia está solicitando debe ser la única residencia.
13. Solicitantes que están sujetos a un programa estatal de registro de delincuentes sexuales de por vida, o son personas cuyo abuso o patrón de abuso de alcohol y / o comportamiento relacionado con drogas que interferiría con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes.

B. Procedimientos para rechazar solicitantes

1. Todos los solicitantes cuya solicitud sea rechazada recibirán una notificación por escrito del rechazo y se indicarán las razones de la denegación. El solicitante tendrá 7 días (Solicitudes/Arrendamientos de TAA), 10 días (Propiedades del USDA) o 14 días (Propiedades del HUD) para disputar el rechazo. Dentro de los 5 días hábiles posteriores a la respuesta o reunión, la gerencia informará al solicitante por escrito de la decisión final sobre la elegibilidad.
2. A las solicitudes que necesiten datos adicionales para calificar para una vivienda se les enviará un aviso de aprobación condicional. Este aviso se enviará por correo regular, permitiendo al solicitante 10 días (USDA Properties) o 14 días (HUD Properties) para responder a la solicitud. La falta de respuesta a su debido tiempo descalificará al solicitante.

V. Chequeo.

A. Criterios de selección.

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

Historial crediticio:

La información bancaria y/o crediticia proporcionada por el solicitante en su Solicitud de Alquiler debe ser encontrada tras la consulta, por parte de la Dirección, para ser verdadera y correcta. La información que se revisará incluye, entre otros:

- (1) Una obligación o sentencia creada por un tribunal o afirmada por un tribunal causada por falta de pago que está actualmente pendiente o ha estado pendiente y que no cumple con los términos establecidos, excepto:
 - (a) Una bancarrota en la que: Las deudas fueron descargadas antes de la fecha de la solicitud: o Cuando un solicitante completó con éxito un plan de reestructuración de deuda de bancarrota y ha demostrado la voluntad de cumplir con las obligaciones a su vencimiento durante los 6 meses anteriores a la fecha de la solicitud.
 - (b) Una sentencia satisfecha más de 6 meses antes de la fecha de aplicación
 - (c) Manutención de los hijos con verificación de embargos de salario o prueba de pagos consecutivos durante los últimos 6 meses
- (2) Un gravamen fiscal pendiente del Servicio de Impuestos Internos (IRS) o cualquier otro gravamen fiscal pendiente sin un acuerdo



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



satisfactorio para el pago.

- (3) Una ejecución hipotecaria que se haya completado dentro de los últimos 36 meses. La consideración especial por parte de la Administración se hará caso por caso. Los elementos de consideración pueden incluir, entre otros: divorcio, muerte, pérdida de ingresos, etc.
- (4) Se revisarán las cuentas de cobro pendientes con un registro de pagos irregulares sin acuerdos satisfactorios para el reembolso.
- (5) Deudas no relacionadas con la Agencia canceladas en los últimos 36 meses, o que se están considerando para la liquidación de deudas. Deudas de agencias que fueron liquidadas en los últimos 36 meses, o que están siendo consideradas para la liquidación de deudas. Cualquier morosidad en una deuda federal.

Atenuantes – Caso por caso, podemos renunciar o modificar algunos requisitos de criterio en función de nuestro juicio razonable. Por ejemplo, el historial crediticio se muestra desfavorablemente debido a una emergencia médica, un divorcio contencioso, etc.

Historial de alquiler:

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

Una solicitud será denegada si hay:

- Historial de impago de alquiler
- Historial de violación de los contratos de arrendamiento y alquiler que representarían una amenaza para la propiedad o para otros residentes.
- Historial de molestar a los vecinos
- Una cantidad adeudada más de \$50, incurrida durante arrendamientos anteriores, a menos que el solicitante pueda proporcionar evidencia de que la cuenta se ha pagado en su totalidad, ha estado haciendo un acuerdo de pago satisfactorio o ha recibido una liberación del propietario anterior.
- Historial de desalojos y/o sentencias en su contra con respecto a arrendamientos anteriores.

Los solicitantes sin historial de alquiler y sin historial de crédito pueden proporcionar cartas de su familia o de un tutor que certifiquen que el solicitante nunca ha alquilado en ningún lugar y no ha establecido crédito. **Se requerirán referencias de personajes si no existe un historial de alquiler.** Los solicitantes en esta categoría serán aceptados para la ocupación solo si no hay crédito despectivo; alquiler o antecedentes penales encontrados después de que se complete la investigación de elegibilidad.

Antecedentes Penales:

Todos los solicitantes mayores de 18 años estarán sujetos a una verificación de antecedentes penales.

Se denegará el **comportamiento de cualquier miembro del hogar que se determine que potencialmente interfiere con la salud, la seguridad y el derecho al disfrute pacífico de otros residentes.**

A los solicitantes que hayan sido desalojados (dentro de los últimos 5 años) por actividades relacionadas con las drogas, o que actualmente estén involucrados en el uso de drogas ilegales o estén sujetos a los requisitos estatales de registro de por vida para delincuentes sexuales, **se les negará la ocupación.**

Además, a los solicitantes que tengan una condena penal, una acusación actual, una sentencia adjudicada y/o un patrón de actividad delictiva por cualquiera de los siguientes **PUEDE** denegarle la ocupación dependiendo de la gravedad del delito y el tiempo transcurrido desde la condena.

- Robo;
- Robo;
- Amenaza terrorista;
- Robo;
- Fraude;
- Exposición indecente o cualquier acto de violencia o desviación sexual que constituya un peligro para los vecinos;
- Patrón de uso ilegal de alcohol y/o drogas, condenas relacionadas en los últimos 5 años; Condenas por la venta, fabricación o distribución de drogas y/o alcohol;
- Delitos con armas de fuego o delitos contra las personas o la propiedad;

B. Consideraciones especiales.

Caso por caso, el propietario/agente puede considerar circunstancias atenuantes en el proceso de selección y mientras evalúa la información obtenida durante el proceso para ayudar a determinar la aceptabilidad dentro de los 7 días. Los factores a considerar en tal caso incluirán:

1. El tiempo, la naturaleza y el alcance de la participación y la conducta del solicitante.
2. Evidencia de rehabilitación.
3. Evidencia de la participación o voluntad de la familia solicitante de participar en programas de servicio social u otros programas de servicios de asesoramiento apropiados y la disponibilidad de dichos programas.
4. Evidencia de la voluntad del solicitante de intentar aumentar los ingresos familiares y la disponibilidad de programas de capacitación o empleo en la localidad.
5. Un indicio de que es probable que la familia mejore su situación financiera porque el alquiler será más bajo una vez que la familia



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



- sea admitida para subsidiar la vivienda.
6. Las circunstancias que condujeron a la acción infractora ya no existen.
 7. La gravedad de la ofensa o el grado de participación en la actividad ofensiva por parte del miembro del hogar.
 8. La medida en que el hogar solicitante ha asumido la responsabilidad y toma todas las medidas razonables para prevenir o mitigar la acción ofensiva.
 9. El efecto de la acción ofensiva en la integridad del programa.

VI. Política de Selección y Lista de Espera

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

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

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

ALQUILAR	Número de habitaciones		
	1	2	3
Básico	\$804	\$864	\$942
Máximo	\$929	\$971	\$1,002

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

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

**2024 Rent Limits
Number of bedrooms**

AMFI%	0	1	2	3	4	5
20	441	472	567	655	731	806
30	661	708	850	982	1096	1210
40	882	945	1134	1310	1462	1613
50	1102	1181	1417	1638	1827	2016
60	1323	1417	1701	1965	2193	2420
70	1543	1653	1984	2293	2558	2823
80	1764	1890	2268	2621	2924	3227

Tarifas: Una tarifa de solicitud de \$ 22.50 para el primer solicitante, \$ 17.50 para cada solicitante adicional y una llave de \$ 35 se deberá pagar en el momento de la mudanza. *Tenga en cuenta que la tarifa de solicitud está sujeta a cambios. Póngase en contacto con la oficina de arrendamiento para obtener más información.

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

Un. Prioridad del solicitante.

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

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

Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



B. Focalización de ingresos (propiedades de la Sección 8).

Al menos el 40% de las unidades asistidas que estén disponibles cada año del año fiscal de esta propiedad estarán disponibles para familias cuyos ingresos no excedan el 30% del ingreso medio del área (ingresos extremadamente bajos) en el momento de la admisión.

VII. Cesión de apartamentos.

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

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

A. Sistema de ofertas unitarias.

1. Transferencias prioritarias.

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

- a) Si la unidad es una unidad accesible para discapacitados, entonces un hogar elegible que necesite las características de esa unidad recibirá prioridad sobre todos los demás solicitantes, independientemente de sus ingresos.
- b) Residentes que requieren traslados que se consideren necesarios en función de condiciones médicas certificadas.
- c) Residentes que requieran transferencias que se consideren necesarias en función de VAWA.
- d) Sobrecasados: Residentes que se encuentran en condiciones de hacinamiento y han solicitado una unidad más grande apropiada para el tamaño de su hogar, lo que hace que el hogar cumpla con la política de ocupación de la propiedad.
- e) Con vivienda insuficiente: Residentes que se alojan en una unidad que proporciona un mayor número de habitaciones de lo que se justifica para el tamaño de su hogar, lo que hace que el hogar cumpla con la política de ocupación de la propiedad.

La administración mantendrá una lista por tamaño de habitación de las familias que requieren transferencias de unidades. El apellido se colocará en esta lista el día en que el Gerente tenga conocimiento del cambio en la composición familiar u otras circunstancias que requieran un cambio.

Una persona en una de las situaciones identificadas a continuación no sería elegible para una vivienda antes que los solicitantes en la lista de espera para una categoría de ingresos más bajos.

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

2. Solicitantes prioritarios:

- a) Los solicitantes elegibles que cumplan con las siguientes condiciones deben tener prioridad para la ocupación sobre todos los demás inquilinos, independientemente de sus ingresos. Sin embargo, estos solicitantes se clasificarán entre sí por nivel de ingresos, dando prioridad primero a los hogares de ingresos muy bajos, luego a los hogares de ingresos bajos y, finalmente, a los hogares de ingresos moderados.
 - i. Residentes que requieren las características especiales de una unidad accesible a personas con discapacidades solo para las unidades con estas características. Si más de un solicitante necesita las características de la unidad accesible, entonces los solicitantes de ingresos muy bajos tendrían prioridad, seguidos por los hogares de ingresos bajos y luego los de ingresos moderados.
 - ii. El solicitante tiene una carta de derecho de prioridad (LOPE) emitida de acuerdo con 3560.660 (c)
 - iii. El solicitante fue desplazado de una vivienda financiada por la Agencia, pero no se le expidió una LOPE.
 - iv. El solicitante fue desplazado en una zona de desastre declarada por el Federal.
 - v. Personas sin hogar (hay disponible una definición completa de "sin hogar")
 - vi. **(Crédito Fiscal SOLAMENTE)** TDHCA "certificación de necesidades especiales".
- b) Al solicitante se le ofrecerá un apartamento del tamaño y tipo de habitación adecuados. Si no hay solicitantes para el



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



tamaño y tipo de habitación apropiados en la lista de espera y no hay solicitudes pendientes para el tamaño apropiado, se puede hacer una oferta para albergar a una familia no elegible en la unidad disponible después de la aprobación previa.

Nota: La elegibilidad se determina unidad por unidad de acuerdo con las prioridades anteriores.

B. Proceso de certificación y arrendamiento

1. Si hay más de un apartamento vacante, se le dará al solicitante la opción de elegir entre todas las unidades de tamaño apropiado.
2. Todos los solicitantes de 18+ años deben firmar los formularios de Certificación de Ingresos del Inquilino (Formularios HUD 9887 y 9887A, USDA RD 3560-8, TDHCA TIC) al mudarse y en cada recertificación anual.
3. La unidad debe ser la única residencia del residente.
4. Todos los solicitantes, si son aprobados, deben estar de acuerdo en pagar el alquiler requerido por el programa bajo el cual el solicitante recibirá asistencia
5. **No Renovación y Terminación de Ocupación** (Contrato de Arrendamiento de RRHA)
El propietario rescindirá el contrato de arrendamiento y/o el derecho de ocupación del residente y desalojará al residente o se negará a renovar el contrato de arrendamiento solo por incumplimiento material del contrato de arrendamiento u otra causa justificada (como se define a continuación).

INCUMPLIMIENTO MATERIAL significa una o más violaciones sustanciales del contrato de arrendamiento; o falta de pago o pago atrasado repetido del alquiler u otra obligación financiera adeudada en virtud del contrato de arrendamiento (o cualquier parte del mismo) más allá de cualquier período de gracia; o admisión o condena por uso, intento de uso, posesión, fabricación, venta o distribución de una sustancia controlada ilegal que: (i) se lleva a cabo dentro o sobre las instalaciones por el residente o alguien bajo el control del residente; o (ii) un miembro del hogar o invitado permite que suceda porque el residente no ha tomado medidas razonables para prevenir o controlar dicha actividad ilegal; o (iii) porque el residente no ha tomado medidas para eliminar al miembro del hogar o invitado que está realizando la actividad ilegal.

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

AVISO DE INFRACCIÓN. El propietario proporcionará al residente un aviso de violación material del contrato de arrendamiento o por otra buena causa. El aviso se referirá a las partes relevantes del contrato de arrendamiento que indican la violación con suficiente detalle para permitir que el residente comprenda y corrija la violación (si dicha violación implica la falta de pago del alquiler, el aviso indicará el monto en dólares del saldo adeudado y la fecha de dicho cálculo), indicará que se espera que el residente corrija la violación para una fecha específica, indicará que el residente puede reunirse informalmente con el propietario para intentar resolver la violación declarada antes de la fecha de acción correctiva especificada en el aviso, y advertirá al residente que si la acción no se corrige antes de la fecha especificada, el propietario buscará rescindir el contrato de arrendamiento mediante una acción judicial, momento en el cual el residente puede presentar una defensa.

AVISO DE TERMINACIÓN. En caso de que el residente no cumpla con las condiciones o corrija la violación establecida en el Aviso de violación del contrato de arrendamiento para la fecha especificada en el mismo, el propietario notificará al residente que la ocupación ha terminado y que se está buscando el desalojo a través del proceso judicial apropiado. Este aviso cumplirá con la ley estatal e indicará la razón de la terminación de la ocupación, informará al residente de los derechos bajo VAWA, proporcionará un Procedimiento de Quejas y Apelaciones del Inquilino, así como el lugar y el horario de oficina durante el cual el residente o el abogado del residente puede revisar el archivo del residente y copiar la información para ayudar en la defensa del residente. El aviso también indicará cómo una persona con discapacidades puede solicitar una adaptación razonable en relación con el aviso proporcionado.

C. Unidades de alquiler accesibles para personas con discapacidades.

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

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

Página 8 de 10

"Esta institución es un proveedor y empleador que ofrece igualdad de oportunidades"

Esta propiedad no discrimina sobre la base del estado de discapacidad en la admisión o el acceso a, o el tratamiento o el empleo en sus programas y actividades con asistencia federal.

Coordinadora de la Sección 504: Candice George, 600 S. Main St, Belton, TX 76513 214-751-6160
T.D.D. 1-800-735-2989



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



1. Si el solicitante rechaza la vacante ofrecida, el solicitante será colocado al final de la Lista de Espera.
2. Los solicitantes pueden rechazar ofertas de vacante sin ser movidos de su lugar en la Lista de Espera en caso de dificultades o condiciones de discapacidad, no relacionadas con la raza, el color, la religión, el sexo, el estado familiar o el origen nacional.
3. Los solicitantes que estén dispuestos a mudarse, pero que no puedan hacerlo en el momento de la oferta, permanecerán en la lista de espera en el orden en que presentaron la solicitud. La gerencia determinará el tipo de evidencia requerida para establecer la incapacidad para moverse.

IX. Declaración de la Sección 504

Esta propiedad buscará identificar y eliminar situaciones o procedimientos que crean una barrera para la igualdad de oportunidades de vivienda para todos. De acuerdo con la Ley de Vivienda Justa y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, la propiedad será una adaptación razonable para las personas con discapacidades o discapacidades (ya sea un solicitante o un residente). Dichas adaptaciones pueden incluir cambios en el método de administración de políticas, procedimientos y/o servicios. Además, cuando esté sujeto a los requisitos de la Sección 504, esta propiedad puede realizar modificaciones estructurales a las instalaciones de vivienda y no vivienda (áreas comunes) en el sitio donde dichas modificaciones serían necesarias para brindar a todas las personas acceso completo al programa de vivienda para personas calificadas con discapacidades.

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

X. La Ley de Violencia contra la Mujer

La Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, P.L.09-62) y la Ley de Reautorización del Departamento de Justicia de 2005 protegen a los solicitantes de asistencia para la vivienda y a los residentes que han sido víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso e "individuos afiliados" de la víctima de la siguiente manera:

1. A los solicitantes no se les puede negar la asistencia para el alquiler únicamente porque anteriormente Desalojados de un sitio asistido por ser víctimas;
2. A los solicitantes no se les puede negar asistencia únicamente por actividades delictivas u otros actos en su contra que estén directamente relacionados con ser víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso si el solicitante califica para recibir asistencia o admisión;
3. Los residentes no pueden ser desalojados o se les pueden cancelar sus subsidios únicamente porque fueron víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual y/o acoso; Ser víctima no califica como una "violación grave o repetida del contrato de arrendamiento" u "otra buena causa" para el desalojo.
4. Los abusadores domésticos pueden ser desalojados y sus nombres eliminados de los contratos de arrendamiento. Los miembros restantes del hogar pueden continuar con la residencia siempre que sean elegibles.
5. En caso de que se requiera una transferencia, los procedimientos de transferencia de emergencia están disponibles en la oficina de arrendamiento.

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

Se le notificará por escrito (a la dirección especificada por usted) de su elegibilidad para la ocupación. Si se determina que es elegible para ser ocupado y un apartamento no está disponible de inmediato, se le colocará en una lista de espera. Cuando un apartamento esté disponible, se le pedirá:

- 1) Firmar un contrato de arrendamiento por escrito de 1 año; 2) Pagar un depósito de seguridad por adelantado; 3) Pagar por adelantado el primer mes de alquiler prorrateado; 2) Hacer todos los depósitos de seguridad requeridos con la compañía de servicios públicos para que los servicios públicos se transfieran a su nombre; y 5) Completar una inspección de "mudanza" de los apartamentos con el gerente.

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



Apartamentos en San Gabriel

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES



_____ Firma de Residente	_____ Fecha
_____ Firma del Agente de Gestión/Propietario	_____ Fecha



San Gabriel Apts

Adjuntos a la aplicación

Reconocemos haberrecibido:

Aviso a los derechos de ocupación en virtud de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA – HUD 5380)

Certificación de Violencia Doméstica, Violencia de Citas, Agresión Sexual o Acecho, y Documentación Alternativa (HUD 5382)

_____ Firma del solicitante	_____ Fecha
_____ Firma del agente de administración/propietario	_____ Fecha

"Esta institución es un proveedor y empleador de igualdad de oportunidades"

El propietario no discrimina a las personas con discapacidad.

Coordinadora de la Sección 504: Candice George, 600 S. Main St. Belton, TX 76513, 214-751-6152

T.D.D. 1-800-735-2989

San Gabriel Apts

Aviso de Derechos de Ocupación bajo la Ley de Violencia contra la Mujer¹

A todos los inquilinos y solicitantes

La Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus) proporciona protecciones para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho. Las protecciones VAWA no solo están disponibles para las mujeres, sino que también están disponibles para todas las personas, independientemente del sexo, la identidad de género o la orientación sexual. ² El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) es la agencia federal que supervisa que los programas de la Sección 8, Sección 515 y LIHTC cumplan con VAWA. Este aviso explica sus derechos bajo VAWA. Se adjunta un formulario de certificación aprobado por HUD a este aviso. Puede llenar este formulario para demostrar que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho, y que desea utilizar sus derechos bajo VAWA".

Protecciones para solicitantes

Si de lo contrario califica para recibir asistencia bajo los programas de la **Sección 8, Sección 515 y LIHTC**, no se le pueden negar la admisión o la asistencia denegada porque usted es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho.

Protecciones para inquilinos

Si está recibiendo asistencia bajo los programas de **la Sección 8, Sección 515 y LIHTC**, es posible que no se le niegue asistencia, cancele la participación o sea desalojado de su vivienda de alquiler porque usted es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho.

Además, si usted o un individuo afiliado suyo es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho por parte de un miembro de su hogar o

¹ A pesar del nombre de esta ley, la protección VAWA está disponible independientemente del sexo, la identidad de género, o orientación sexual.

² Los proveedores de vivienda no pueden discriminar sobre la base de cualquier protegido Característica, incluyendo raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado familiar, discapacidad o edad. Hud asistido y asegurado por HUD Vivienda debe ponerse a disposición de todas las personas elegibles, independientemente de su orientación sexual real o percibida, identidad de género o estado civil.

cualquier huésped, no se le puede negar asistencia de alquiler o derechos de ocupación bajo los programas de la **Sección 8, Sección 515 y LIHTC** es únicamente sobre la base de actividades criminales directamente relacionadas con esa violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, o acechando.

Individuo afiliado significa su cónyuge, padre, hermano, hermana o hijo, o una persona a quien usted se encuentra en el lugar de un padre o tutor (por ejemplo, la persona afiliada está bajo su cuidado, custodia o control); o cualquier individuo, inquilino o ocupante legal que viva en su hogar.

Extracción del abusador o perpetrador del hogar

San Gabriel Apts puede dividir (bifurcar) su contrato de arrendamiento con el fin de desalojar a la persona o terminar la asistencia de la persona que ha participado en actividades delictivas (el abusador o perpetrador) directamente relacionada con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acecho.

Si San Gabriel Apts decide eliminar al abusador o perpetrador, San Gabriel Apts no puede quitar los derechos de los inquilinos elegibles a la unidad o castigar de otro modo a los inquilinos restantes. Si el abusador o perpetrador desalojado fue el único inquilino que estableció la elegibilidad para recibir asistencia bajo el programa, San Gabriel Apts debe permitir que el inquilino que es o ha sido una víctima y otros miembros del hogar permanezcan en la unidad por un período de tiempo, con el fin de establecer la elegibilidad bajo el programa o bajo otro programa de vivienda de HUD cubierto por VAWA, o, vivienda alternativa.

Al retirar al abusador o perpetrador de la casa, San Gabriel Apts debe seguir los procedimientos de desalojo federales, estatales y locales. Con el fin de dividir un contrato de arrendamiento, San Gabriel Apts puede, pero no está obligado a, pedir documentación o certificación de las incidencias de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, o acecho.

Pasar a otra unidad

A petición suya, San Gabriel Apts puede permitirle trasladarse a otra unidad, sujeto a la disponibilidad de otras unidades, y aún así mantener su asistencia. Con el fin de aprobar una solicitud, San Gabriel Apts puede pedirle que proporcione la documentación que está

solicitando para mudarse debido a una incidencia de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, o acecho. Si la solicitud es una solicitud de transferencia de emergencia, el proveedor de vivienda puede pedirle que envíe una solicitud por escrito o llene un formulario donde usted certifique que cumple con los criterios para una transferencia de emergencia un der VAWA . Los criterios son:

(1) Usted es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho. Si su proveedor de vivienda aún no tiene documentación de que usted es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho, su proveedor de vivienda puede solicitarle dicha documentación, como se describe en la sección de documentación a continuación.

(2) Usted solicita expresamente la transferencia de emergencia. Su proveedor de vivienda puede optar por exigir que usted envíe un formulario o que acepte otra solicitud escrita u oral.

(3) Usted cree razonablemente que está amenazado con un daño inminente por más violencia si permanece en su unidad actual. Esto significa que tienes una razón para temer que si no recibes una transferencia sufrirías violencia en un futuro muy cercano.

O

Usted es víctima de agresión sexual y la agresión ocurrió en el local durante el período de 90 días calendario antes de solicitar un traslado. Si usted es víctima de agresión sexual, además de calificar para una transferencia de emergencia porque razonablemente cree que está amenazado con daño inminente por más violencia si permanece en su unidad, puede calificar para una transferencia de emergencia si la agresión sexual ocurrió en las instalaciones de la propiedad desde la que está buscando su transferencia, y esa agresión ocurrió dentro del período de 90 días calendario antes de solicitar expresamente el traslado.

San Gabriel Apts mantendrá las solicitudes confidenciales de traslados de emergencia por parte de víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho, y la ubicación de cualquier movimiento de dichas víctimas y sus familias.

San Gabriel Apts's plan de transferencia de emergencia proporciona más información sobre las transferencias de emergencia, y San Gabriel Apts debe poner una copia de su plan de transferencia de emergencia a su disposición si usted pide verlo.

Documentar que usted es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho

San Gabriel Apts sitio» puede, pero no está obligado a hacerlo, pedirle que proporcione documentación para "certificar" que usted es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho. Dicha solicitud de San Gabriel Apts debe ser por escrito, y San Gabriel Apts debe darle al menos 14 días hábiles (sábados, domingos y días festivos federales no cuentan) desde el día en que reciba la solicitud para proporcionar la documentación. San Gabriel Apts puede, pero no tiene que, ampliar el plazo para la presentación de la documentación a su solicitud.

Puede proporcionar una de las siguientes opciones a San Gabriel Apts como documentación. Essu elección cuál de las siguientes cosas para enviar si San Gabriel Apts le pide que proporcione documentación de que usted es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho.

- Un formulario completo de certificación aprobado por HUD que se le ha dado por San Gabriel Apts con este aviso, que documenta un incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho. El formulario le preguntará por su nombre, la fecha, hora y ubicación del incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho, y una descripción del incidente. El formulario de certificación prevé incluir el nombre del abusador o perpetrador si se conoce el nombre del abusador o perpetrador y es seguro de proporcionar.
- Un registro de una agencia federal, estatal, tribal, territorial o local de aplicación de la ley, tribunal o agencia administrativa que documenta el incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho. Ejemplos de tales registros incluyen informes policiales, órdenes de protección y órdenes de restricción, entre otros.
- Una declaración, que usted debe firmar, junto con la firma de un empleado, agente o voluntario de un proveedor de servicios de la víctima, un abogado, un profesional médico o un profesional de salud mental (colectivamente, "profesional") de quien buscó ayuda para abordar la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el

acecho, o los efectos del abuso, y con el profesional seleccionado por usted que atestigua la pena de perjurio que él o ella cree que el incidente o incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho son motivos de protección.

- Cualquier otra declaración o evidencia que San Gabriel Apts haya aceptado.

Si usted falla o se niega a proporcionar uno de estos documentos dentro de los 14 días hábiles, San Gabriel Apts no tiene que proporcionarle las protecciones contenidas en este aviso.

Si San Gabriel Apts recibe pruebas contradictorias de que se ha cometido un incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho (como formularios de certificación de dos o más miembros de un hogar que dicen ser una víctima y nombrar a uno o más de los otros miembros del hogar que solicitan como abusador o perpetrador), San Gabriel Apts tiene el derecho de solicitar que proporcione a terceros que proporcionen a terceros documentación en un plazo de treinta y 30 días naturales para resolver el conflicto. Si usted falla o se niega a proporcionar documentación de terceros cuando hay pruebas contradictorias, San Gabriel Apts no tiene que proporcionarle las protecciones contenidas en este aviso.

Confidencialidad

San Gabriel Apts sitio» debe mantener confidencial cualquier información que proporcione relacionada con el ejercicio de sus derechos en virtud de VAWA, incluido el hecho de que está ejerciendo sus derechos en virtud de VAWA.

San Gabriel Apts no debe permitir que ninguna persona administre asistencia u otros servicios en nombre de San Gabriel Apts (por ejemplo, empleados y contratistas) tenga acceso a información confidencial a menos que por razones que llamen específicamente a estas personas para tener acceso a esta información bajo la ley federal, estatal o local aplicable.

San Gabriel Apts debe introducir su información en ninguna base de datos compartida ni transferir su información a ninguna otra entidad o individuo. San Gabriel Apts sin embargo, podrá divulgar la información proporcionada si:

- Usted da permiso por escrito a San Gabriel Apts para divulgar la información sobre una base de tiempo limitado.

- San Gabriel Apts debe utilizar la información en un procedimiento de desalojo o terminación, como para desalojar a su abusador o perpetrador o poner fin a su abusador o perpetrador de la asistencia bajo este programa.
- Una ley requiere que San Gabriel Apts o su arrendador publiquen la información.

VAWA no limita el deber de San Gabriel Apts de honrar las órdenes judiciales sobre el acceso o el control de la propiedad. Esto incluye órdenes emitidas para proteger a una víctima y órdenes de dividir la propiedad entre los miembros del hogar en los casos en que una familia se rompe.

Razones por las que un inquilino elegible para los derechos de ocupación under VAWA May Bdesalojado o Asistencia May Be Terminado

Usted puede ser desalojado, y su asistencia puede ser cancelada por violaciones graves o repetidas de arrendamiento que no están relacionadas con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho cometido en su contra. Sin embargo, San Gabriel Apts no puede retener a los inquilinos que han sido víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho a un conjunto de reglas más exigentes que a los inquilinos que no han sido víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho.

Es posible que las protecciones descritas en este aviso no se apliquen, y podría ser desalojado, y su asistencia terminada, si San Gabriel Apts puede demostrar que no desalojarle o cancelar su asistencia presentaría un peligro físico real que:

- 1) Se produciría dentro de un plazo inmediato, y
- 2) Podría resultar en la muerte o daños corporales graves a otros inquilinos o aquellos que trabajan en la propiedad.

Si San Gabriel Apts puede demostrar lo anterior, San Gabriel Apts sólo debe terminar su asistencia o desalojarle si no hay otras acciones que podrían tomarse para reducir o eliminar la amenaza.

Otras leyes

VAWA no reemplaza ninguna ley federal, estatal o local que proporcione una mayor protección para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho.

Usted puede tener derecho a protecciones de vivienda adicionales para las víctimas de violencia

doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso bajo otras leyes federales, así como bajo las leyes estatales y locales.

Incumplimiento con los requisitos de este aviso

Usted puede reportar las violaciones de estos derechos por parte de un proveedor de vivienda cubierto y buscar asistencia adicional, si es necesario, poniéndose en contacto o presentando una queja con:

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

Para información adicional

Puede ver una copia de la regla VAWA final de HUD en <https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/FR-2016-11-16/pdf/2016-25888.pdf>.

Además, San Gabriel Apts debe poner a su disposición una copia de las regulaciones VAWA de HUD si usted solicita verlos.

Para obtener ayuda con respecto a una relación abusiva, puede llamar a la Línea Nacional de Violencia Doméstica al 1-800-799-7233 o, para personas con discapacidad auditiva, 1-800-787-3224 (TTY).

Para los inquilinos que son o han sido víctimas de acoso en busca de ayuda puede visitar el Centro Nacional para las Víctimas del Delito Stalking Resource Center en <https://www.victimsofcrime.org/our-programs/stalking-resource-center>.

Adjunto: Formulario de certificación HUD-5382

CERTIFICACION DE U. S. No de aprobación de la OMB del Departamento de Vivienda 2577-0286
VIOLENCIA DOMESTICA, un desarrollo de urban
VIOLENCIA DE CITAS,
ATAQUE SEXUAL, O STALKING,
Y DOCUMENTACIÓN ALTERNATIVA

Propósito de la Forma: La Ley de Violencia contra la Mujer ("VAWA") protege a los solicitantes, inquilinos y participantes del programa en ciertos programas de HUD de ser desalojados, negados asistencia de vivienda, o despedidos de la asistencia de vivienda basada en actos de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso en su contra. A pesar del nombre de esta ley, la protección VAWA está disponible para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual y acoso, independientemente del sexo, identidad de género u orientación sexual.

Uso de este formulario opcional: Si usted está buscando protecciones VAWA de su proveedor de vivienda, su proveedor de vivienda puede darle una solicitud por escrito que le pide que envíe documentación sobre el incidente o incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

En respuesta a esta solicitud, usted o alguien en su nombre puede completar este formulario opcional y enviarlo a su proveedor de vivienda, o puede enviar uno de los siguientes tipos de documentación de terceros:

- (1) Un documento firmado por usted y un empleado, agente o voluntario de un proveedor de servicios a víctimas, un abogado o profesional médico, o un profesional de salud mental (colectivamente, "profesional") de quien ha buscado asistencia relacionada con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acoso, o los efectos del abuso. El documento debe especificar, bajo pena de perjurio, que el profesional cree que el incidente o incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso ocurrieron y cumplir con la definición de "violencia doméstica", "violencia de citas", "agresión sexual" o "acoso" en las regulaciones de HUD a 24 CFR 5.2003.
- (2) Un registro de una agencia federal, estatal, tribal, territorial o local de aplicación de la ley, tribunal o agencia administrativa;
- (3) A discreción de la proveedor de vivienda, una declaración u otra prueba proporcionada por el solicitante o inquilino.

Presentación de documentación: El período de tiempo para presentar la documentación es de 14 días hábiles a partir de la fecha en que recibe una solicitud por escrito de su proveedor de vivienda pidiéndole que proporcione documentación de la ocurrencia de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. Su proveedor de vivienda puede, pero no está obligado a, extender el período de tiempo para presentar la documentación, si solicita una extensión del período de tiempo. Si la información solicitada no se recibe dentro de los 14 días hábiles de cuando recibió la solicitud de la documentación, o cualquier extensión de la fecha proporcionada por su proveedor de vivienda, su proveedor de vivienda no necesita otorgarle ninguna de las protecciones VAWA. La distribución o emisión de este formulario no sirve como una solicitud por escrito de certificación.

Confidencialidad: Toda la información proporcionada a su proveedor de vivienda sobre los incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho se mantendrá confidencial y dichos detalles no se introducirán en ninguna base de datos compartida. Los empleados de su proveedor de vivienda no deben tener acceso a estos detalles a menos que le conceda o niegue las protecciones de VAWA, y dichos empleados no podrán divulgar esta información a ninguna otra entidad o individuo, excepto en la medida en que la divulgación sea: (i) consentida por escrito en una versión de tiempo limitado; (ii) requerido para su uso en un procedimiento de desalojo o audiencia con respecto a la terminación de la asistencia; o (iii) requerido de otra manera por la ley aplicable.

PARA SER COMPLETADO POR O EN NOMBRE DE LA VÍCTIMA DE LA VIOLENCIA DOMÉSTICA, LA VIOLENCIA DE DATING, EL ATAQUE SEXUAL O EL STALKING

1. Fecha en que la solicitud por escrito es recibida por la víctima:

2. Nombre de la víctima:

3. Su nombre (si es diferente del de la víctima): _____

4. Nombre(s) de otros miembros de la familia que figuran en el contrato de arrendamiento: _____

5. Residencia de la víctima: _____

6. Nombre del autor acusado (si se conoce y puede ser divulgado de forma segura): _____

7. Relación del perpetrador usado con la víctima: _____

8. Fecha(s) y horario(s) del(los) incidente(s) (si se conoce): _____

10. Ubicación de los incidentes(s): _____

En sus propias palabras, describa brevemente el incidente (s):

Esto es para certificar que la información proporcionada en este formulario es verdadera y correcta a lo mejor de mi conocimiento y recuerdo, y que la persona mencionada anteriormente en el Punto 2 es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. Reconozco que la presentación de información falsa podría poner en peligro la elegibilidad del programa y podría ser la base para la denegación de admisión, la terminación de la asistencia o el desalojo.

Firma _____ Signed el (Fecha) _____

Publicación Burden: Se estima que la carga pública de informes de estarecopilación de información es de un promedio de 1 hora por respuesta. Esto incluye el tiempo para recopilar, revisar e informar de los datos. La información proporcionada debe ser utilizada por el proveedor de vivienda para solicitar la certificación de que el solicitante o inquilino es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. La información está sujeta a los requisitos de confidencialidad de VAWA. Esta agencia no puede recopilar esta información, y usted no está obligado a completar este formulario, a menos que muestre un Office actualmente válido de Management y Budget número de control.

Tenant Grievance Procedures (7CFR 3560.160)

(a) General.

- (1) The requirements established in this section are designed to ensure that there is a fair and equitable process for addressing tenant or prospective tenant concerns and to ensure fair treatment of tenants in the event that an action or inaction by a borrower, including anyone designated to act for a borrower, adversely affects the tenants of a housing project.
- (2) Any tenant/member or prospective tenant/member seeking occupancy in or use of Agency facilities who believes he or she is being discriminated against because of age, race, color, religion, sex, familial status, disability, or national origin may file a complaint in person with, or by mail to the U.S. Department of Agriculture's Office of Civil Rights, Room 326-W, Whitten Building, 14th and Independence Avenue, SW., Washington DC 20250-9410 or to the Office of Fair Housing and Equal Opportunity, U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), Washington, DC 20410. Complaints received by Agency employees must be directed to the National Office Civil Rights Staff through the State Civil Rights Manager/Coordinator.

(b) Applicability.

- (1) The requirements of this section apply to a borrower action regarding housing project operations, or the failure to act, that adversely affects tenants or prospective tenants.
- (2) This section does not apply to the following situations:
 - (i) Rent changes authorized by the Agency in accordance with the requirements of § 3560.203(a);
 - (ii) Complaints involving discrimination which must be handled in accordance with § 3560.2(b) and paragraph (a)(2) of this section;
 - (iii) Housing projects where an association of all tenants has been duly formed and the association and the borrower have agreed to an alternative method of settling grievances;
 - (iv) Changes required by the Agency in occupancy rules or other operational or management practices in which proper notice and opportunity have been given according to law and the provisions of the lease;
 - (v) Lease violations by the tenant that would result in the termination of tenancy and eviction;
 - (vi) Disputes between tenants not involving the borrower; and
 - (vii) Displacement or other adverse actions against tenant as a result of loan prepayment handled according to subpart N of this part.

(c) Borrower responsibilities.

Borrowers must permanently post tenant grievance procedures that meet the requirements of this section in a conspicuous place at the housing project. Borrowers also must maintain copies of the tenant grievance procedure at the housing project's management office for inspection by the tenants and the Agency upon request. Each tenant must receive an Agency summary of tenant's rights when a lease agreement is signed. If a housing project is located in an area with a concentration of non-English speaking individuals, the borrower must provide grievance procedures in both English and the non-English language. The notice must include the telephone number and address of USDA's Office of Civil Rights and the appropriate Regional Fair Housing and Enforcement Agency.

(d) Reasons for grievance

Tenants or prospective tenants may file a grievance in writing with the borrower in response to a borrower action, or failure to act, in accordance with the lease or Agency regulations that results in a denial, significant reduction, or termination of benefits or when a tenant or prospective tenant contests a borrower's notice of proposed adverse action as provided in paragraph (e) of this section. Acceptable reasons for filing a grievance may include:

- (1) Failure to maintain the premises in such a manner that provides decent, safe, sanitary, and affordable housing in accordance with § 3560.103 and applicable state and local laws;
- (2) Borrower violation of lease provisions or occupancy rules;
- (3) Modification of the lease;
- (4) Occupancy rule changes;
- (5) Rent changes not authorized by the Agency according to § 3560.205; or
- (6) Denial of approval for occupancy.

Tenant Grievance Procedures (7CFR 3560.160)

(e) Notice of adverse action.

In the case of a proposed action that may have adverse consequences for tenants or prospective tenants such as denial of admission to occupancy and changes in the occupancy rules or lease, the borrower must notify the tenant or prospective tenant in writing. In the case of a Borrower's proposed adverse action including denial of admission to occupancy, the Borrower shall notify the applicant/tenant in writing. The notice must be delivered by certified mail return receipt requested, or a hand delivered letter with a signed and dated acknowledgement of receipt from the applicant/tenant. The notice must give specific reasons for the proposed action. The notice must also advise the tenant or prospective tenant of "the right to respond to the notice within ten calendar days after date of the notice" and of "the right to a hearing in accordance with § 3560.160 (f), which is available upon request." The notice must contain the information specified in paragraph (a)(2) of this section. For housing projects in areas with a concentration of non-English speaking individuals, the notice must be in English and the non-English language.

(f) Grievances and responses to notice of adverse action.

The following procedures must be followed by tenants, prospective tenants, or borrowers involved in a grievance or a response to an adverse action.

- (1) The tenant or prospective tenant must communicate to the borrower in writing any grievance or response to a notice within 10 calendar days after occurrence of the adverse action or receipt of a notice of intent to take an adverse action.
- (2) Borrowers must offer to meet with tenants to discuss the grievance within 10 calendar days of receiving the grievance. The Agency encourages borrowers and tenants or prospective tenants to make an effort to reach a mutually satisfactory resolution to the grievance at the meeting.
- (3) If the grievance is not resolved during an informal meeting to the tenant or prospective tenant's satisfaction, the borrower must prepare a summary of the problem and submit the summary to the tenant or prospective tenant and the Agency within 10 calendar days. The summary should include: The borrower's position; the applicant/ tenant's position; and the result of the meeting. The tenant also may submit a summary of the problem to the Agency.

(g) Hearing process.

The following procedures apply to a hearing process.

- (1) *Request for hearing.* If the tenant or prospective tenant desires a hearing, a written request for a hearing must be submitted to the borrower within 10 calendar days after the receipt of the summary of any informal meeting.
- (2) *Selection of hearing officer or hearing panel.* In order to properly evaluate grievances and appeals, the borrower and tenant must select a hearing officer or hearing panel. If the borrower and the tenant cannot agree on a hearing officer, then they must each appoint a member to a hearing panel and the members selected must appoint a third member. If within 30 days from the date of the request for a hearing, the tenant and borrower have not agreed upon the selection of a hearing officer or hearing panel, the borrower must notify the Agency by mail of the situation. The Agency will appoint a person to serve as the sole hearing officer. The Agency may not appoint a hearing officer who was earlier considered by either the borrower or the tenant, in the interest of ensuring the integrity of the process.
- (3) *Standing hearing panel.* In lieu of the procedure contained in paragraph (g)(2) of this section for each grievance or appeal presented, a borrower may ask the Agency to approve a standing hearing panel for the housing project.
- (4) *Examination of records.* The borrower must allow the tenant the opportunity, at a reasonable time before a hearing and at the expense of the tenant, to examine or copy all documents, records, and policies of the borrower that the borrower intends to use at a hearing unless otherwise prohibited by law or confidentiality agreements.
- (5) *Scheduling of hearing.* If a standing hearing panel has been approved, a hearing will be scheduled within 15 calendar days after receipt of the tenant's or prospective tenant's request for a hearing. If a hearing officer or hearing panel must be selected, a hearing will be scheduled within 15 calendar days after the selection or appointment of a hearing panel or a hearing officer. All hearings will be held at a time and place mutually convenient to both parties. If the parties cannot agree on a meeting place or time, the hearing officer or hearing panel will designate the place and time.
- (6) *Escrow deposits.* If a grievance involves a rent increase not authorized by the Agency, or a situation where a borrower fails to maintain the property in a decent, safe, and sanitary manner, rental payments may be deposited by the tenant into an escrow account, provided the tenant's rental payments are otherwise current.
 - (i) The escrow account deposits must continue until the complaint is resolved through informal discussion or by the hearing officer or panel.

Tenant Grievance Procedures (7CFR 3560.160)

- (ii) The escrow account must be in a Federally-insured institution or with a bonded independent agent.
- (iii) Failure to make timely rent payments into the escrow account will result in a termination of the tenant grievance and appeals procedure and all sums will immediately become due and payable under the lease.
- (iv) Receipts of escrow account deposits must be available for examination by the borrower.

(7) Failure to request a hearing

If the tenant or prospective tenant does not request a hearing within the time provided by paragraph (f)(1) of this section, the borrower's disposition of the grievance or appeal will become final.

(h) Requirements governing the hearing.

The following requirements will govern the hearing process.

- (1) Subject to paragraph (f)(2) of this section, the hearing will proceed before a hearing officer or hearing panel at which evidence may be received without regard to whether that evidence could be used in judicial proceedings.
- (2) The hearing must be structured so as to provide basic due process safeguards for both the borrower and the tenants or prospective tenants, which must protect:
 - (i) The right of both parties to be represented by counsel or another person chosen as their representative;
 - (ii) The right of the tenant or prospective tenant to a private hearing unless a public hearing is requested;
 - (iii) The right of the tenant or prospective tenant to present oral or written evidence and arguments in support of their grievance or appeal and to cross-examine and refute the evidence of all witnesses on whose testimony or information the borrower relies; and
 - (iv) The right of the borrower to present oral and written evidence and arguments in support of the decision, to refute evidence relied upon by the tenant or prospective tenant, and to confront and cross-examine all witnesses in whose testimony or information the tenant or prospective tenant relies.
- (3) At the hearing, the tenant or prospective tenant must present evidence that they are entitled to the relief sought, and the borrower must present evidence showing the basis for action or failure to act against that which the grievance or appeal is directed.
- (4) The hearing officer or hearing panel must require that the borrower, the tenant or prospective tenant, counsel, and other participants or spectators conduct themselves in an orderly manner. Failure to comply may result in exclusion from the proceedings or in a decision adverse to the interests of the disorderly party and granting or denial of the relief sought, as appropriate.
- (5) If either party or their representative fails to appear at a scheduled hearing, the hearing officer or hearing panel may make a determination to postpone the hearing for no more than five days or may make a determination that the absent party has waived their right to a hearing under this subpart. If the determination is made that the absent party has waived their rights, the hearing officer or hearing panel will make a decision on the grievance. Both the tenant or prospective tenant and the borrower must be notified in writing of the determination of the hearing officer or hearing panel.

(i) Decision.

Hearing decisions must be issued in accordance with the following requirements.

- (1) The hearing officer or hearing panel has the authority to affirm or reverse a borrower's decision.
 - (2) The hearing officer or hearing panel must prepare a written decision, together with the reasons thereof based solely and exclusively upon the facts presented at the hearing within 10 calendar days after the hearing. The notice must state that the decision is not effective for 10 calendar days to allow time for an Agency review as specified in paragraphs (i)(3) and (i)(4) of this section.
 - (3) The hearing officer or hearing panel must send a copy of the decision to the tenant, or prospective tenant, borrower, and the Agency.
 - (4) The decision of the hearing officer or hearing panel shall be binding upon the parties to the hearing unless the parties to the hearing are notified within 10 calendar days by the Agency that the decision is not in compliance with Agency regulations.
 - (5) Upon receipt of written notification from the hearing officer or hearing panel, the borrower and tenant must take the necessary action, or refrain from any actions, specified in the decision.
-