

Hearthstone Apts

Todas las solicitudes que se envíen a Hearthstone 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:

600 S. Main St.
Belton, TX 76513
Office: 214-751-6160
Fax: 254-613-1014
Manager: hearthstone@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:

2 Dormitorios.....\$764.00 a \$804.00

sinceramente

Equipo directivo



"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, 214-751-6152
T.D.D. 1-800-735-2989





Hearthstone Apts



Fecha: _____

Yo, el infrascrito, entiendo y acepto que mi solicitud para un apartamento conHearthstone 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 Hearthstone Apts por escrito o en persona que sigo interesado en obtener vivienda dentro de los 90 días.
- ❖ Proporcionar Hearthstone 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.

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

**¡LA TARIFA DE SOLICITUD NO ES REEMBOLSABLE!
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

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 \$ _____

Nombre de la Propiedad _____

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: _____

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: _____

INFORMACIÓN GENERAL:

¿Tiene mascotas?: ☐ Si ☐ No ¿Raza? _____ Edad: _____ Peso: _____

¿Son todos los miembros del hogar ciudadanos de los Estados Unidos de América? ☐ Si ☐ 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? ☐ Si ☐ 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? ☐ Si ☐ 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? ☐ Si ☐ No

- 1) ¿Ha establecido el estudiante una vivienda por separado de los padres por al menos un año antes de mudarse? ☐ Si ☐ No
- 2) ¿Está siendo reclamado el estudiante como dependiente en la declaración de impuestos de sus padres? ☐ Si ☐ No
- 3) ¿Es el estudiante independiente financieramente de sus padres? ☐ Si ☐ No

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

- 1) ¿Tiene el estudiante 24 años de edad o más? ☐ Si ☐ No
- 2) ¿Es el estudiante un veterano (a)? ☐ Si ☐ No
- 3) ¿Esta el estudiante casado (a)? ☐ Si ☐ No
- 4) ¿Tiene el estudiante un niño (a) dependiente? ☐ Si ☐ No
- 5) ¿Está el estudiante discapacitado? ☐ Si ☐ No
- 6) ¿Vive el estudiante con sus padres los cuales están recibiendo asistencia de la Sección 8? ☐ Si ☐ No
- 7) ¿Califica el ingreso de los padres del estudiante para recibir asistencia de la Sección 8? ☐ Si ☐ 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? ☐ Si ☐ No
- 9) ¿Algún estudiante es actualmente un menor emancipado, o fue menor emancipado cuando cumplió los 18 años de edad? ☐ Si ☐ No
- 10) ¿Algún estudiante está acudiendo a clases de posgrado para obtener una maestría o un doctorado? ☐ Si ☐ No
- 11) ¿Algún estudiante fue verificado en el transcurso del año escolar como un menor no acompañado sin hogar? ☐ Si ☐ 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? ☐ Si ☐ 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? ☐ Si ☐ 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? ☐ Si ☐ 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? ☐ Si ☐ No
- 2) ¿Recibe la familia asistencia bajo el Título VI del Acta del Seguro Social (ej.: AFDC/TANF)? ☐ Si ☐ No
- 3) ¿Es el estudiante padre (madre) soltero (a) con un niño menor? ☐ Si ☐ No
- 4) ¿Si tiene niños, los declara en su declaración de impuestos federal? ☐ Si ☐ No
- 5) ¿Recibe cualquier miembro del hogar asistencia bajo el Acta de la Asociación de Entrenamiento de Trabajo o ley similar Federal o Estatal? ☐ Si ☐ No
- 6) ¿Se ha inscrito cualquier miembro del hogar anteriormente en un programa de colocación familiar (Foster Care)? ☐ Si ☐ 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 registración como ofensor sexual de por vida en algún estado? ☐ Si ☐ No (Si la respuesta es sí, explique abajo)

Si algún miembro del hogar está sujeto a registración como ofensor sexual de por vida en algún estado, a usted se le dará 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 permitirá ocupar un apartamento.

Si usted o cualquier ocupante de la vivienda falsifica cualquier información o de otra manera no revela su historia criminal en esta aplicación o en cualquier formulario de recertificación, entonces la ocupación será terminada y usted será 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



Hearthstone Apts



AUTHORIZATION PARA LA DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN

Autorizo y dirigimos a cualquier agencia federal, estatal o local, organizaciones, negocios o individuos para que liberen y verifiquen cualquier solicitud de participación en el USDA Rural Development, LIHTC, TDHCA y HOME en la administración y aplicación de las reglas y políticas del programa. También doy mi consentimiento para usdA Rural Development, LIHTC, TDHCA y HOME para divulgar información de mi archivo sobre mi historial de alquiler a Tenant Tracker, agencias de crédito, agencias de cobro o futuros propietarios. Esto incluye registros en mi historial de pagos y cualquier violación de mi contrato de arrendamiento o pólizas.

INFORMACIÓN CUBIERTA

Entendemos que dependiendo de las políticas y requisitos del programa, puede ser necesaria información previa o actual sobre mi/nuestro hogar o yo. Las verificaciones y consultas que se pueden solicitar incluyen, entre otras:

Identity and Marital Status Employment, Income, and Assets
Crédito médico o de cuidado infantil y actividad criminal
Actividad residencial y de alquiler

GRUPOS O INDIVIDUALES QUE SE PUEDEN PREGUNTAR

Los grupos o individuos a los que se les puede pedir que publiquen la información anterior (dependiendo de los requisitos del programa) incluyen, entre otros:

Previous Landlords (Including Past and Present Employers
Agencias de Vivienda) Agencias de Bienestar
Agencias estatales de desempleo de escuelas y colegios
Agencias de aplicación de la ley Administración del Seguro Social
Administración de Veteranos de Sistemas de Jubilación
Proveedores de Atención Médica y de Cuidado Infantil Y Proveedores de Pensión
Bancos de Proveedores de Crédito y Buró de Crédito
y otras Instituciones Financieras

AVISO Y CONSENTIMIENTO DE COINCIDENCIA DE COMPUTADORAS

Entendemos y estamos de acuerdo en que los programas asequibles de propiedades pueden llevar a cabo programas de coincidencia de computadoras para verificar la información suministrada para mi solicitud o recertificación. Si se hace una coincidencia de computadora, entiendo que tengo derecho a la notificación de cualquier información adversa encontrada y la oportunidad de refutar la información incorrecta. Estas agencias pueden, en el curso de sus funciones, intercambiar información con otras agencias federales, el Departamento de Defensa, la Oficina de Gestión de Personal, el Servicio Postal de los Estados Unidos, la Agencia de Seguridad Social y las agencias de bienestar del Estado y AFDC.

Condiciones

Acepto que se pueda utilizar una fotocopia de esta autorización para los fines indicados anteriormente. El original de la autorización está archivado en el establecimiento y permanecerá en vigor durante un año y un mes a partir de la fecha firmada. Entiendo que tengo derecho a revisar mi archivo y corregir cualquier información que pueda probar incorrecta.

Firmas:

_____ Jefe de Hogar	_____ (Nombre de impresión)	_____ Fecha
_____ Cónyuge	_____ (Nombre de impresión)	_____ Fecha
_____ Miembro adulto	_____ (Nombre de impresión)	_____ Fecha
_____ Miembro adulto	_____ (Nombre de impresión)	_____ 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, 214-751-6152
T.D.D. 1-800-735-2989

Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

I. Vivienda justa y leyes de igualdad de oportunidades.

- A. En cualquier fase del proceso de ocupación, la dirección cumplirá con las disposiciones de la ley federal, estatal o local de Vivienda Justa que prohíbe 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 relación con el programa de viviendas múltiples RD. El proceso de ocupación incluye, pero no se limita necesariamente a, el procesamiento de solicitudes, el arrendamiento, las transferencias, la prestación de gestión y servicios, el acceso a instalaciones comunes y la terminación de la ocupación.
- B. Si algún solicitante o residente considera que sus derechos han sido violados bajo las leyes de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, puede contactar con a:

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 limitándose a, la consideración de las adaptaciones razonables solicitadas para completar el proceso de solicitud. El capítulo 1, subcapítulo B de este título ofrece más detalles sobre las adaptaciones razonables.

Los criterios de selección se aplicarán de manera coherente con todas las leyes aplicables, incluyendo las Leyes de Vivienda Justa de Texas y Federales, la Ley Federal de Información Justa de Crédito, las directrices del programa y las normas del Departamento.

Las restricciones específicas de animales, razas, números, peso, normas sobre mascotas, y las fianzas para mascotas no se aplicarán a hogares que tengan animales/asistencia cualificados.

II. EIV (Solo Propiedades de la Sección 8)

Con el fin de garantizar que se proporcione la asistencia adecuada a las personas adecuadas, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ha proporcionado a todas las propiedades RD 515/8 de nuestro portafolio acceso a una nueva base de datos de verificación llamada Sistemas de Verificación de Ingresos Empresariales (EIV).

EIV tiene el potencial de proporcionar a la Dirección documentación sobre cualquier residente que actualmente reciba asistencia para alquiler de viviendas multifamiliares, viviendas públicas o participante en programas de vales de elección de vivienda utilizando la Búsqueda de Inquilinos Existentes y el Informe de Múltiples Subvenciones. Nada impide que un beneficiario de ayuda del HUD solicite esta propiedad. Sin embargo, el solicitante debe mudarse de la propiedad actual y/o renunciar a cualquier vale antes de que comience la asistencia HUD en esta propiedad. Si el solicitante o cualquier miembro del hogar solicitante no revela completa y con precisión el historial de alquiler, la solicitud puede ser denegada basándose en la "tergiversación" de la información del solicitante. La Búsqueda de Inquilinos Existentes EIV se utilizará al procesar una solicitud y el Informe de Subsidiario Múltiple Revisarse mensualmente. Si algún miembro del hogar recibe o intenta recibir asistencia en otra unidad asistida por el HUD mientras recibe asistencia en esta propiedad, el miembro del hogar deberá reembolsar al HUD por la asistencia pagada por error. Esto se considera una infracción material del contrato de arrendamiento y puede conllevar sanciones de hasta desahucio y acusaciones por fraude.

El personal SOLO accederá a la información de ingresos de tu EIV durante la Recertificación Anual, durante tu Recertificación 30 después de la fecha inicial de entrada y la emisión de una Recertificación Interina por parte de la Dirección.

Durante la ocupación, cada año como residente, la información que se enumera a continuación será verificada durante el proceso de Recertificación Anual:

- Prestaciones de la Seguridad Social/Pagos de Medicare
- Pagos suplementarios de ingresos por seguridad
- Información salarial
- Nuevo empleado
- Desempleo
- Residente que recibe múltiples pagos de subvención

En caso de que la consulta sobre la información de ingresos de tu EIV proporcione a la dirección documentación de la recepción de ingresos no declarados por parte de tu hogar, se te notificará que te presentes en la oficina de alquiler para reunirte con la administración. En caso de que la Dirección verifique que la información recibida no se ha reportado a tiempo y supera la cantidad mensual acumulada de 200 dólares o más, se puede firmar un Acuerdo de Recertificación de Reembolso para que un Residente devuelva cualquier pago en exceso de la subvención. Si un residente proporciona información incompleta o inexacta a sabiendas, la Dirección puede rescindir la Asistencia y/o el Arrendamiento.

III. Solicitudes y elegibilidad para programas

La dirección aceptará solicitudes de alquiler de cualquier persona interesada, en persona, durante el horario laboral normal. Todas las personas que deseen solicitar la ocupación tendrán la oportunidad de presentar solicitudes completas. Debe reconocerse que la presentación de una solicitud no garantiza al solicitante la vivienda ni obliga al Agente a proporcionar alojamiento. La admisión y el traslado a la unidad



"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, 214-751-6160

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



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

dependen de la cualificación verificada del solicitante y de la disponibilidad de una unidad adecuada. La gestión atenderá a una población multifamiliar.

A. Procedimientos para completar la solicitud.

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

1. La solicitud por escrito, en el formulario debidamente prescrito, debe presentarse para ser considerado para la residencia.
2. La solicitud debe presentarse en persona por la(s) persona(s) que soliciten la vivienda de alquiler en la oficina del Administrador de la Propiedad, salvo que el solicitante cumpla la excepción a este requisito indicada en la Sección III. A. 4. Abajo.
 - Todos los solicitantes deberán requerir prueba de identidad, como carné de conducir, tarjeta de identificación estatal, etc.
3. (Sección 8 y propiedades solo con Crédito Fiscal) cada miembro del hogar debe firmar una declaración de ciudadanía, estatus migratorio y debe presentar pruebas de ciudadanía o estatus migratorio. La solicitud no se considerará completa hasta que se proporcione prueba de estatus migratorio de ciudadanía. Si el solicitante no puede proporcionar la información necesaria, el propietario puede aplazar la determinación final de elegibilidad hasta 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 aportar prueba de ciudadanía o de no ciudadano elegible. Si algunos familiares no pueden aportar prueba de ciudadanía, la ayuda se prorrateará en consecuencia, en función del número de familiares elegibles confirmados.
4. Las solicitudes pueden presentarse sin presentarse personalmente en caso de que una parte interesada tenga una discapacidad física. Cualquiera puede recoger una solicitud en la Oficina del Gerente y, si es necesario, se enviará una solicitud por correo a las personas interesadas. Si un solicitante no puede acudir físicamente a la Oficina para completar el formulario:
 - un. El solicitante deberá estar presente para proporcionar la información requerida a la persona que haya elegido para ayudarlo a completar 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 por indicación del solicitante designado. La persona entregará la solicitud a la Oficina del Gerente y proporcionará prueba de su identidad a la dirección.
5. La solicitud debe completarse en su totalidad. Cualquier información requerida, pero que no esté fácilmente disponible, debe ser indicada por el solicitante en el formulario de solicitud.
 - un. El solicitante dispondrá de diez (10) días para proporcionar la información si se prevé una ocupación inmediata.
 - b. Según la lista de espera, el Gerente asignará al solicitante un plazo para presentar la información requerida.
 - c. La lista de espera permanecerá abierta en todo momento y nunca se cerrará.

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

En el momento en que se realice la solicitud de alquiler, se realizará una entrevista inicial de selección.

1. La Dirección revisará la solicitud para garantizar su integridad. Cualquier solicitud que no pueda completarse en este momento será señalada por la Dirección y se le dará al solicitante un plazo para presentar la información requerida.
2. La Dirección obtendrá la identificación adecuada del solicitante y se registrará.
3. Las preguntas y preocupaciones del solicitante serán respondidas por la Dirección.
4. Se proporcionará al solicitante una copia del plan de selección de residentes y la dirección explicará las distintas fases del proceso de lista de espera y el sistema para ofrecer unidades.
5. Todos los miembros solicitantes del hogar deben proporcionar tarjetas de seguridad social emitidas por la Administración de la Seguridad Social. Si se proporciona el número de la Seguridad Social y no se puede proporcionar la Tarjeta de la Seguridad Social, al solicitante se le concederán 90 días para obtener la documentación y 6 meses para los ocupantes menores de 6 años, conforme a la normativa del HUD.

(Solo para propiedades de la sección 8) A efectos de elegibilidad, se exige del requisito de revelar un número de Seguridad Social si no se ha asignado ningún Seguro Social y: a) Un miembro del hogar tiene 62 años o más a fecha de 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 Seguridad Social proporcionado se comparará con la información registrada en la base de datos de la Administración de la Seguridad Social (a través del Sistema de Verificación de Ingresos Empresariales del HUD) para asegurar que el número de Seguridad Social, la fecha de nacimiento y el apellido coincidan. Si el EIV devuelve un error que no puede explicarse ni resolverse, la asistencia y/o el contrato de arrendamiento pueden ser rescindidos y cualquier asistencia pagada por error debe ser devuelta a HUD. Si el solicitante/residente proporciona deliberadamente un número de Seguridad Social inexacto, el propietario/agente y/o el HUD pueden reclamar sanciones adicionales debido a intentos de fraude.
6. (Sección 8 Solo Propiedades) Todos los miembros del hogar solicitantes deben aportar pruebas de ciudadanía o estatus 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 reclaman ser elegibles. Las familias mixtas (una familia con uno o más familiares no elegibles y uno o más miembros elegibles) pueden recibir ayuda prorrateada o un aplazamiento temporal de la terminación de la ayuda.
7. Todos los miembros adultos (mayores de 18 años) en el hogar del solicitante/residente deben firmar una autorización y autorización de liberación de inquilinos en el momento de la entrada y cada año. (Sección 8 Solo Propiedades) Todos los miembros adultos



"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, 214-751-6160

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



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

(mayores de 18 años) de la familia del solicitante deben firmar el formulario HUD 9887/9887A al entrar a vivir y cada año a partir de entonces.

8. La unidad solicitada debe ser la residencia exclusiva del solicitante.
9. Se realizarán 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 incluirá en el Registro de Solicitudes/Lista de Espera según la fecha y hora en que la Dirección reciba la solicitud, lo cual se mantendrá según las necesidades de tamaño de dormitorio. La fecha y hora en que se presentó la solicitud completa se registrará en la lista de espera y establecerá prioridad para la selección de la lista. Si un solicitante presenta una solicitud incompleta, debe ser notificado por escrito en un plazo de 10 días respecto a los elementos necesarios para que la solicitud se considere completa, y la prioridad no se establecerá hasta que se reciban los elementos adicionales. La siguiente información también estará indicada en el Registro de Solicitudes/Lista de Espera:
 - un. Raza/etnia.
 - b. Determinación sobre la elegibilidad o inelegibilidad para la selección basada en la elegibilidad y el cribado según se indica en la Sección IV. de este Plan.
 - c. Unidad de cita ofrecida y, si se rechaza, los motivos del rechazo.
 - d. Fecha asignada a una unidad habitacional e identificación de la vivienda.
 - e. Razones para pasar al solicitante a un estado inactivo (si es necesario).
2. Los solicitantes en el Registro de Solicitudes/Lista de Espera que hayan presentado una solicitud completa y no hayan sido alojados, pero que aún estén interesados en la 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 incluidos en varias listas de espera para las que el hogar cumple los requisitos según los estándares de ocupación. Cuando un solicitante sea el siguiente en la lista de espera, puede optar por aceptar el tamaño de la unidad ofrecida o quedarse en la lista de espera para el otro tamaño de unidad.

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

- a. El nivel de ingresos medianos del 60% del área ajustado por tamaño de la familia (solo propiedades con Crédito Fiscal), **véase la tabla referenciada más abajo.**
- b. Nivel de ingresos muy bajos ajustado por tamaño de la familia (Sección 8)
- c. Nivel de ingresos moderados ajustado por tamaño de la familia (Sección 515).

Income Limits

State: Texas

County: Williamson

<u>VeryLow1</u>	<u>VeryLow2</u>	<u>VeryLow3</u>	<u>VeryLow4</u>	<u>VeryLow5</u>	<u>VeryLow6</u>	<u>VeryLow7</u>	<u>VeryLow8</u>
\$46,850	\$53,550	\$60,250	\$66,900	\$72,300	\$77,650	\$83,000	\$88,350
<u>Low1</u>	<u>Low2</u>	<u>Low3</u>	<u>Low4</u>	<u>Low5</u>	<u>Low6</u>	<u>Low7</u>	<u>Low8</u>
\$72,950	\$83,400	\$93,800	\$104,200	\$112,550	\$120,900	\$129,250	\$137,550
<u>Moderate1</u>	<u>Moderate2</u>	<u>Moderate3</u>	<u>Moderate4</u>	<u>Moderate5</u>	<u>Moderate6</u>	<u>Moderate7</u>	<u>Moderate8</u>
\$78,450	\$88,900	\$99,300	\$109,700	\$118,050	\$126,400	\$134,750	\$143,050

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

IV. Rechazando solicitudes.

Un. Motivos 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 familiar no se ajusta a las directrices 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. Los estudiantes matriculados en una institución de educación superior, menores de 24 años, no veteranos, solteros y no tengan hijos a cargo, y que soliciten asistencia bajo la sección 8 a título individual si ni el estudiante ni los padres del estudiante son elegibles para ingresos, demuestran y no son una persona con discapacidad, según el término definido 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 no recibía asistencia de la sección 8 a fecha de 30 de noviembre de 2005"
"Un estudiante menor de 24 años que cumpla los criterios adicionales de la Sección 327 de la Ley puede ser elegible para recibir asistencia en circunstancias en las que un examen de los ingresos de los padres del estudiante no sea relevante Y cuando el estudiante



"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, 214-751-6160*

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



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

pueda demostrar la ausencia de, o su independencia respecto a sus padres, estableciendo un hogar separado de los padres durante al menos un año."

(Crédito fiscal) Un estudiante matriculado a tiempo completo durante más de 5 meses en un año natural en una institución de educación superior y que no cumple las siguientes excepciones: casado, tener un hijo a cargo, haber estado previamente en acogida y/o inscrito en un programa de formación laboral.

6. Los ingresos anuales del solicitante no deben superar los límites de ingresos del programa hasta el límite de ingresos bajos (propiedades de la Sección 8), Límites de ingresos moderados (propiedades USDA) o límites del 60% (propiedades con crédito fiscal al 100%).
- 7 El solicitante no es elegible para ocupar una unidad o propiedad concreta (según se describe en el Manual HUD 4530.3 Capítulo 3, Secciones 1 y 2 bajo los requisitos de elegibilidad, IRS 8823 y USDA 3560)
8. El solicitante no puede divulgar ni documentar los números de la Seguridad Social de todos los miembros del hogar ni **(Solo sección 8)** no ejecuta una certificación que indique que no se han asignado números de seguridad social;
9. El solicitante no firma ni presenta los formularios de consentimiento para la verificación ni la Autorización para la Liberación 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 disponibles. (En tales casos, la Dirección puede denegar la admisión al solicitante en una unidad específica, pero el solicitante puede seguir esperando a otra unidad.)
11. El solicitante debe aceptar pagar el alquiler exigido por el programa bajo el cual la familia recibirá ayuda.
12. La unidad para la que solicita la familia debe ser la única residencia.
13. Solicitantes sujetos a un programa estatal de registro de delincuentes sexuales de por vida, o personas cuyo abuso o patrón de abuso de alcohol y/o comportamientos relacionados con drogas interferiría con la salud, seguridad o el derecho al disfrute pacífico del local por parte de otros residentes.

B. Procedimientos para rechazar a los solicitantes

1. Todos los solicitantes cuya solicitud sea rechazada recibirán una notificación por escrito del rechazo y se explicarán los motivos de la denegación. El solicitante dispondrá de 7 días (Solicitudes/Alquileres TAA), 10 días (USDA Properties) o 14 días (HUD Properties) para impugnar el rechazo. En un plazo de 5 días laborables desde la respuesta o reunión, la dirección informará por escrito al solicitante de la decisión final sobre la elegibilidad.
2. Las solicitudes que necesiten datos adicionales para calificar para la vivienda recibirán un aviso de aprobación condicional. Este aviso se enviará por correo ordinario, permitiendo al solicitante 10 días (USDA Properties) o 14 días (HUD Properties) para responder a la solicitud. No responder a tiempo descalificará al solicitante.

V. Chequeo.

A. Criterios de selección.

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

Historial crediticio:

La información bancaria y/o crediticia proporcionada por el solicitante en su Solicitud de Alquiler debe ser comprobada, tras consulta, por parte de la Dirección, como verdadera y correcta. La información a revisar incluye, pero no se limita a:

- (1) Una obligación o sentencia creada o confirmada por el tribunal causada por impago que esté actualmente pendiente o que haya estado pendiente y que no cumpla con los términos establecidos, excepto:
 - (a) Una bancarrota en la que: Las deudas fueron canceladas 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 disposición a cumplir con las obligaciones cuando vencieron los 6 meses previos a la fecha de la solicitud.
 - (b) Una sentencia satisfecha con más de 6 meses de antelación a la fecha de la solicitud
 - (c) Manutención infantil con verificación de embargos salariales o prueba de pagos consecutivos de los últimos 6 meses
- (2) Un gravamen fiscal pendiente del Servicio de Impuestos Internos (IRS) o cualquier otro gravamen fiscal pendiente sin un acuerdo satisfactorio de pago.
- (3) Una ejecución hipotecaria que se haya completado en los últimos 36 meses. La dirección hará una consideración especial caso por caso. Los elementos a considerar pueden incluir, pero no se limitan a: divorcio, fallecimiento, pérdida de ingresos, etc.
- (4) Se revisarán las cuentas de cobro pendientes con antecedentes de pagos irregulares y sin acuerdos satisfactorios para el reembolso.
- (5) Deudas no relacionadas con la Agencia canceladas en los últimos 36 meses, o que se estén considerando para liquidación de deudas. Deudas de agencia que fueron deudas saldadas en los últimos 36 meses, o que están siendo consideradas para liquidación de deudas. Cualquier morosidad en una deuda federal.

Atenuantes – caso por caso podemos eximir o modificar algunos requisitos de criterios en función de nuestro juicio razonable. Por ejemplo, el historial crediticio aparece de forma desfavorable 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 actual y previo de alquiler. Sin embargo, no tener historial previo de alquiler no es motivo para denegar una solicitud.

Una solicitud será denegada si existe:

- Historial de impago de alquiler
- Antecedentes de incumplimiento del contrato de arrendamiento y de los contratos de alquiler que supondría una amenaza para la

"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, 214-751-6160

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



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

- propiedad o para otros residentes
- Historial de molestar a los vecinos
- Una cantidad adeudada superior a 50 dólares, incurrida en arrendamientos anteriores, salvo que el solicitante pueda aportar pruebas de que la cuenta ha sido pagada en su totalidad, que había realizado un acuerdo de pago satisfactorio o que había recibido una liberación del anterior arrendador.
- Historial de desahucios y/o sentencias en su contra respecto a contratos de alquiler anteriores.

Los solicitantes sin historial de alquiler ni historial crediticio pueden aportar cartas de su familia o de un tutor certificando que el solicitante nunca ha alquilado en ningún sitio ni ha establecido crédito. **Se requerirán referencias de carácter si no existe historial de alquiler.** Los solicitantes en esta categoría solo serán aceptados para la ocupación si no existe un crédito derogatorio; se detecte el historial de alquiler o penal tras completar la investigación de elegibilidad.

Antecedentes penales:

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

Se negará el comportamiento de cualquier miembro del hogar que se determine que pueda interferir con la salud, la seguridad y el derecho a disfrutar en paz por parte de otros residentes.

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

Además, los solicitantes que tengan una condena penal, una acusación actual, una sentencia dictada y/o un patrón de actividad delictiva por cualquiera de los siguientes PUEDEN ser denegados la ocupación, dependiendo de la gravedad del delito y del 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 consumo 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 relacionados con armas de fuego o delitos contra personas o propiedades;

B. Consideraciones especiales.

Caso por caso, el propietario/agente puede considerar circunstancias atenuantes en el proceso de selección y, al evaluar la información obtenida durante el proceso, para ayudar a determinar su aceptabilidad en un plazo de 7 días. Los factores a considerar en tal caso incluirán:

1. El momento, la naturaleza y el alcance de la implicación y conducta del solicitante.
2. Evidencia de rehabilitación.
3. Evidencia de la participación o disposición de la familia solicitante a participar en programas de servicios sociales u otros servicios de asesoramiento apropiados y la disponibilidad de dichos programas.
4. Evidencia de la disposición del solicitante a intentar aumentar los ingresos familiares y la disponibilidad de programas de formación o empleo en la localidad.
5. Una indicación de que la familia probablemente mejorará su situación financiera porque el alquiler será más bajo una vez que la familia pueda acceder a la vivienda subvencionada.
6. Las circunstancias que llevaron a la acción ya no existen.
7. La gravedad del delito o el grado de participación del miembro del hogar en la actividad delictiva.
8. El grado en que el hogar solicitante ha asumido la responsabilidad y toma todas las medidas razonables para prevenir o mitigar la acción infractora.
9. El efecto de la acción infractora en la integridad del programa.

VI. Política de selección y lista de espera

Los solicitantes considerados elegibles se seleccionan en función de los ingresos y cronológicamente según el tamaño y/o tipo de dormitorio correspondiente en el que exista la vacante. En el momento en que se ofrezca una unidad, el solicitante deberá proporcionar toda la documentación necesaria para certificar los ingresos, bienes, ciudadanía, número de ocupantes del apartamento y otros asuntos necesarios para establecer la elegibilidad para la ocupación.

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

Alquiler: Todos los solicitantes, si son aprobados, deben aceptar pagar el alquiler requerido por el programa bajo el cual recibirán asistencia. Los siguientes importes básicos y máximos de alquiler han sido aprobados por el USDA RD.



"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, 214-751-6160

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



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

**Estos importes de alquiler pueden cambiar con la cesión de la subvención de alquiler.*

Tasas: Se deberá pagar una tasa de solicitud de 22,50 \$ para el primer solicitante, 17,50 \$ por cada solicitante adicional y una llave de 35 \$ en el momento de la mudanza. *Tenga en cuenta que la tasa de solicitud puede cambiar. Contacta con la oficina de alquiler para más información.

Además, hay varias áreas en las que el solicitante puede recibir prioridad sobre la de otro solicitante.

Un. Prioridad del solicitante.

La selección de las solicitudes completadas 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 propiedades de la Sección 8).
3. Ingresos muy bajos,
4. Bajos ingresos,
5. Ingresos moderados,

B. Objetivo 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 superen el 30% de la renta media del área (ingresos extremadamente bajos) en el momento de la admisión.

VII. Asignación de apartamentos.

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

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

A. Sistema de Ofertas de Unidad.

1. **Transferencias prioritarias.**

Aunque los estándares básicos son alojar a todos los solicitantes de muy bajos ingresos antes que a los de bajos y luego a los de ingresos moderados, existen situaciones en las que este proceso puede evitarse. Cuando una vivienda de alquiler esté disponible para ocupación, se dará prioridad a los siguientes inquilinos elegibles del proyecto de vivienda antes de seleccionar a un solicitante elegible de la lista de espera. (Consulta las Políticas de Transferencia para más información)

- a) Si la unidad es accesible para personas con discapacidad, entonces un hogar elegible que necesite las características de esa unidad tendrá prioridad sobre todos los demás solicitantes, independientemente de sus ingresos.
- b) Residentes que requieren traslados considerados necesarios basándose en condiciones médicas certificadas.
- c) Residentes que requieren transferencias consideradas necesarias según la VAWA.
- d) Sobrevivienda: Residentes que viven en condiciones de hacinamiento y han solicitado una unidad más grande adecuada al tamaño de su hogar, lo que hace que el hogar cumpla con la política de ocupación de la propiedad.
- e) Bajo Vivienda: Residentes que residen en una unidad que proporciona un número mayor de dormitorios del 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 dirección mantendrá una lista por tamaño de dormitorio de las familias que requieren traslado de unidad. El apellido se incluirá 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 vivienda antes que los solicitantes de la lista de espera para una categoría de ingresos más bajos.

- a) Ya no es necesario tener la unidad accesible en la que reside el hogar
- b) Disponibilidad de una subvención más profunda (solo para propiedades con crédito fiscal)
- c) Por comodidad de gestión o por la seguridad de los residentes.
- d) Un residente que haya dado indicaciones de que piensa mudarse en los próximos meses no necesita ser trasladado. Sin embargo, cualquier decisión de no transferir a un residente debe ser documentada y notificado por escrito al residente

2. **Solicitantes prioritarios:**

- a) Los solicitantes elegibles que cumplan las siguientes condiciones deben tener prioridad de ocupación sobre todos los demás inquilinos, independientemente de sus ingresos. Sin embargo, estos solicitantes se clasificarán entre ellos por nivel de ingresos, dando prioridad primero a los hogares de muy bajos ingresos, luego a los de bajos ingresos y, finalmente, a



"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, 214-751-6160

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



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

los de ingresos moderados.

- i. Residentes que requieren las características especiales de una unidad accesible solo para personas con discapacidad 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 Prioritario (LOPE) emitida conforme a la 3560.660 (c)
 - iii. El solicitante fue desplazado de la vivienda financiada por la Agencia, pero no se le concedió una LOPE.
 - iv. El solicitante fue desplazado en una zona declarada como desastre federal.
 - v. Personas sin hogar (existe una definición completa de "sin hogar")
 - vi. **(SOLO Crédito Fiscal) TDHCA** "certificación para necesidades especiales".
- b) A un solicitante se le ofrecerá un piso con el tamaño y tipo de dormitorio adecuados. Si no hay solicitantes para el tamaño y tipo de dormitorio adecuados en la lista de espera y no hay solicitudes pendientes para el tamaño adecuado, se puede hacer una oferta para alojar a una familia no elegible en la unidad disponible tras 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 piso vacío, se le dará a elegir entre todas las unidades de tamaño adecuado.
2. Todos los solicitantes de 18+ deben firmar los formularios de Certificación de Ingresos de Inquilinos (HUD Forms 9887 y 9887A, USDA RD 3560-8, TDHCA TIC) al entrar y en cada recertificación anual.
3. La unidad debe ser la única residencia del residente.
4. Todos los solicitantes, si son aprobados, deben aceptar pagar el alquiler requerido por el programa bajo el cual recibirán asistencia
5. **No renovación y terminación de ocupación** (Contrato de arrendamiento RRHA)
El propietario deberá rescindir el contrato de arrendamiento y/o el derecho del residente a ocupar y desalojar al residente o negarse a renovar el contrato solo por incumplimiento sustancial del contrato u otra causa justificada (según se define a continuación).

INCUMPLIMIENTO MATERIAL significa una o más violaciones sustanciales del contrato de arrendamiento; o impago o pagos repetidos de alquileres u otra obligación financiera pendiente bajo el contrato (o cualquier parte de él) más allá de cualquier periodo de gracia; o admisión o condena por uso, intento de uso, posesión, fabricación, venta o distribución de una sustancia controlada ilegal que: (i) sea realizada en o dentro de las instalaciones por el residente o alguien bajo su control; o (ii) se permite que ocurra por un miembro del hogar o invitado 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 retirar al miembro del hogar o al invitado que está llevando a cabo la actividad ilegal.

CON JUSTIFICACIÓN incluirá, pero no limitarse a (1) incumplimiento material del contrato, (2) no elegibilidad para el arrendamiento, o (3) actividad o conducta de cualquier residente, miembro del hogar, invitado o invitado, que (a) amenacen la salud, seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones de otros residentes y propietario/administración, (b) pongan en peligro 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 sobre el complejo. Dicha actividad o conducta prohibida incluye cualquier actividad delictiva, incluyendo el uso o patrón de consumo de una droga ilegal, y el abuso o patrón de abuso de alcohol. El Propietario puede rescindir el arrendamiento por dicha actividad o conducta independientemente de si ha habido detención o condena y sin cumplir un estándar penal de prueba de dicha actividad o conducta prohibida.

AVISO DE INFRACCIÓN. El propietario notificará al residente de incumplimiento material del contrato de arrendamiento u otra causa justificada. El aviso se referirá a las partes relevantes del contrato de arrendamiento que indican la infracción con suficiente detalle para que el residente pueda comprender y corregir la infracción (si dicha infracción implica el incumplimiento del alquiler, el aviso indicará el importe en dólares del saldo pendiente y la fecha de dicho cálculo), indicará que se espera que el residente corrija la infracción antes de una fecha específica, deberá indicar que el residente podrá reunirse informalmente con el propietario para intentar resolver la infracción mencionada antes de la fecha de acción correctiva especificada en el aviso, y informar al residente que, si la acción no se corrige antes de la fecha especificada, el propietario deberá solicitar la rescisión del contrato mediante una acción judicial, momento en el que el residente podrá presentar una defensa.

AVISO DE DESPIDO. En caso de que el residente no cumpla las condiciones o corrija la infracción indicada en el Aviso de incumplimiento del contrato de arrendamiento antes de la fecha especificada, el propietario deberá notificar al residente que la ocupación ha sido terminada y que se busca el desahucio mediante el proceso judicial correspondiente. Este aviso deberá cumplir con la ley estatal y indicar el motivo de la finalización de la ocupación, informar al residente de los derechos bajo la VAWA, proporcionar un Procedimiento de Reclamación y Apelaciones de Inquilino, así como el lugar y horario de oficina durante los cuales el residente o el abogado del residente podrán revisar el expediente del residente y copiar información para ayudar en su defensa. El aviso también indicará cómo una persona con discapacidad puede solicitar una adaptación razonable en relación con el aviso proporcionado.

C. Viviendas de alquiler accesibles para personas con discapacidad.



"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, 214-751-6160
T.D.D. 1-800-735-2989



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

Si hay una vivienda de alquiler accesible para personas con discapacidad y no hay solicitantes que requieran las características de la vivienda, el prestatario puede alquilar a un inquilino no discapacitado, sujeto a la inclusión de una cláusula de arrendamiento que obligue al inquilino a desalojar la vivienda en un plazo de 30 días desde la notificación de la dirección de que una persona con discapacidad elegible necesita la unidad y siempre que la unidad accesible haya sido comercializada como una unidad accesible. Se ha hecho contacto con organizaciones que representan a personas con discapacidad, y la comercialización de la unidad como una unidad accesible continúa después de haber sido alquilada a un inquilino que no necesita las características especiales de diseño.

D. Puesto de rechazo de unidad y lista de espera.

1. Si el solicitante rechaza la vacante ofrecida, será colocado al final de la lista de espera.
2. Los solicitantes pueden rechazar ofertas de vacante sin ser trasladados de su lugar en la lista de espera en caso de dificultad o condición de discapacidad, no relacionada con raza, color, religión, sexo, estado familiar u origen nacional.
3. Los solicitantes que estén dispuestos a mudarse, pero no puedan hacerlo en el momento de la oferta, permanecerán en la lista de espera en el orden en que aplicaron. La dirección determinará el tipo de evidencia necesaria para demostrar la imposibilidad de moverse.

IX. Declaración de la Sección 504

Esta propiedad buscará identificar y eliminar situaciones o procedimientos que creen 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 proporcionará una adaptación razonable para personas con discapacidades o discapacidades (ya sea solicitante o residente). Estas adaptaciones pueden incluir cambios en el método de administración de políticas, procedimientos y/o servicios. Además, cuando esté sujeta a los requisitos de la Sección 504, esta propiedad puede realizar modificaciones estructurales en instalaciones de vivienda y no vivienda (áreas comunes) en el lugar donde tales modificaciones sean necesarias para proporcionar a todas las personas acceso completo al programa de vivienda para personas con discapacidad que cumplan los requisitos.

Cualquier persona que exprese su deseo de solicitar una adaptación razonable recibirá los formularios correspondientes por parte de la oficina de arrendamiento; sin embargo, la solicitud de adaptación razonable no es obligatoria estar por escrito. Cuando se reciba una solicitud de adaptación razonable, se remitirá al coordinador 504 y se revisará de manera oportuna. Si determinamos que se necesita información adicional, le informaremos por escrito tan pronto como sea posible y proporcionaremos un plazo razonable para una respuesta. Las decisiones sobre las solicitudes de adaptación razonable se tomarán en un plazo de catorce (14) días después de la fecha en que se reciba dicha adaptación. Si la Dirección denega una solicitud de adaptación razonable, explicaremos por escrito la base de su decisión y el motivo por el que se denega la solicitud. La propiedad deberá conservar registros escritos en los archivos de residentes o solicitantes de sus decisiones de conceder o denegar cualquier solicitud de alojamiento 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 a la vivienda y a los residentes que han sido víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso y "personas afiliadas" a la víctima de la siguiente manera:

1. No se les puede negar la ayuda para el alquiler únicamente porque previamente se les haya hecho Desalojado de un centro asistido por ser víctima;
2. No se 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 cumple los requisitos para asistencia o admisión;
3. No se puede desalojar a los residentes ni se les cancelan las subvenciones únicamente por haber sido víctimas de violencia doméstica, violencia en citas, agresión sexual y/o acoso; Ser víctima no califica como una "violación grave o repetida del contrato" ni como "otra causa justificada" para el desahucio.
4. Los agresores domésticos pueden ser desalojados y sus nombres eliminados de los contratos de arrendamiento. Los miembros restantes del hogar pueden continuar con la residencia mientras sean elegibles.
5. En caso de que se requiera un traslado, los Procedimientos de Transferencia de Emergencia están disponibles en la oficina de arrendamiento.

Nota: Se requiere certificación del estatus de víctima, que incluye los nombres de los abusadores. Solo los proveedores de servicios a víctimas, profesionales médicos o abogados que hayan asesorado a una víctima pueden proporcionar una verificación externa sobre el estatus del solicitante/residente como víctima de violencia doméstica.

Se te notificará por escrito (en la dirección que hayas especificado) de tu elegibilidad para la ocupación. Si se determina que es elegible para la ocupación y no hay un piso disponible de inmediato, se te colocará en una lista de espera. Cuando haya un piso disponible, se te pedirá que: 1) firmes un contrato de alquiler 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 garantía requeridos ante la compañía de servicios para que los servicios se transfieran a tu nombre; y 5) Realizar una inspección de "mudanza" de los apartamentos junto con el encargado.

Firmar este acto indica que has 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 cumples los criterios de selección, o si proporcionaste información inexacta o incompleta, tu solicitud puede ser rechazada y la tasa NO será reembolsada.



"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, 214-751-6160
T.D.D. 1-800-735-2989



Apartamentos Florence Hearthstone

PLAN DE SELECCIÓN DE RESIDENTES

Firma de residentes

Fecha

Firma de residentes

Fecha

Firma de Agente de Gestión/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, 214-751-6160
T.D.D. 1-800-735-2989





Hearthstone Apts

Adjuntos a la aplicación

Reconocemos haber recibido:

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 solicitante

Fecha

Firma del solicitante

Fecha

Firma del solicitante

Fecha

Firma del agente de administración/propietario

Fecha

Hearthstone 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

Hearthstone 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 Hearthstone Apts decide eliminar al abusador o perpetrador, Hearthstone 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, Hearthstone 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, Hearthstone Apts debe seguir los procedimientos de desalojo federales, estatales y locales. Con el fin de dividir un contrato de arrendamiento, Hearthstone 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, Hearthstone 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, Hearthstone 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.

Hearthstone 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.

Hearthstone Apts's plan de transferencia de emergencia proporciona más información sobre las transferencias de emergencia, y Hearthstone 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

Hearthstone 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 Hearthstone Apts debe ser por escrito, y Hearthstone 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. Hearthstone 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 Hearthstone Apts como documentación. Essu elección cuál de las siguientes cosas para enviar si Hearthstone 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 Hearthstone 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 Hearthstone Apts haya aceptado.

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

Si Hearthstone 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), Hearthstone 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, Hearthstone Apts no tiene que proporcionarle las protecciones contenidas en este aviso.

Confidencialidad

Hearthstone 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.

Hearthstone Apts no debe permitir que ninguna persona administre asistencia u otros servicios en nombre de Hearthstone 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.

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

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

- Hearthstone 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 Hearthstone Apts o su arrendador publiquen la información.

VAWA no limita el deber deHearthstone Aptsde 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 BeTerminado

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, Hearthstone 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 Hearthstone 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 Hearthstone Apts puede demostrar lo anterior, Hearthstone 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, Hearthstone 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

CERTIFICATION DE U. S. No de aprobación de la OMB del Departamento de Vivienda 2577-0286
VIOLENCIADOMESTICA, un desarrollo de urba n
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 violenciadoméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho 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 acecho, 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 acecho.

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 acecho, 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 acecho ocurrieron y cumplir con la definición de "violencia doméstica", "violencia de citas", "agresión sexual" o "acecho" 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 acecho. 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 acecho. 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) _____

R pública porción 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 acecho. 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.