



CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS DE ZILKER STUDIOS

En vigor a partir del 1/3/2023

SOLICITUDES: Se aceptan solicitudes en persona, por correo electrónico, correo postal de EE.UU. y fax en nuestra Oficina de Arrendamientos durante el horario laboral habitual. Las personas con discapacidad pueden solicitar una Adaptación Razonable verbalmente en persona, por escrito, por correo electrónico o por teléfono para completar el proceso de solicitud. Consulte a continuación la información de contacto de la propiedad.

NORMAS DE OCUPACIÓN: Ocupación máxima de una (1) persona por unidad.

EDAD: Todos los solicitantes deben tener 18 años o más a menos que la normativa federal/estatal prevea una variante.

IDENTIFICACIÓN: Los solicitantes deben tener un número de la Seguridad Social o un número de identificación fiscal (NIF). Si un solicitante no tiene un número de la Seguridad Social o un número de identificación fiscal (NIF) válidos y no podemos obtener un informe de antecedentes penales preciso utilizando nuestra búsqueda de antecedentes penales, la dirección buscará la información del solicitante en la base de datos del DPS.

TASAS DE SOLICITUD NO REEMBOLSABLES: El solicitante debe proporcionar una cuota de solicitud de \$ 29, no reembolsable en el momento de la Solicitud.

DEPÓSITO: Hay un depósito de garantía reembolsable de \$100 por cada unidad pagadero en el momento de la mudanza. Todos los depósitos de garantía estarán sujetos a las normas establecidas en los apartados 40 y 41.1 del contrato de arrendamiento del TAA. El reembolso de su depósito de garantía (menos las deducciones legales) se enviará por correo en un plazo de 30 días después de desocupar la unidad.

PLAZOS DE ARRENDAMIENTO: El plazo inicial de arrendamiento será de un (1) año.

LÍMITES DE INGRESOS Y ALQUILER: Este cuadro representa los límites actuales de renta bruta e ingresos en Zilker Studios:

| Tamaño del hogar 1 | Límites de ingresos | Límites de alquiler |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| 22 Unidades al 30% del MFI | \$23,190 | \$579 |
| 33 Unidades al 40% del MFI | \$30,920 | \$773 |
| 55 unidades al 50% del MFI | \$38,650 | \$966 |

- El límite de ingresos es la renta máxima que puede ganar para vivir en una unidad del programa. Estos límites los publica el gobierno federal cada año y se basan en lo que ganan otras personas de su zona. Los límites de ingresos varían en función del número de miembros de la unidad familiar.
- El límite de alquiler es la renta máxima que la propiedad puede cobrar por las unidades. El límite de alquiler es un porcentaje del límite de ingresos. Esto no se aplica a las unidades del programa
- Los límites de alquiler para los programas de alquiler de TDHCA no se basan en los ingresos individuales de su hogar.
- Cada propiedad tiene su propio Acuerdo de Restricción del Uso del Suelo o "LURA", que determina el número de apartamentos que deben alquilarse con determinados límites de ingresos y alquileres.
- Los límites de ingresos y alquiler pueden ser diferentes para apartamentos con el mismo plano en la misma propiedad. Esto significa que su alquiler puede ser diferente del alquiler de su vecino debido al LURA. Otras propiedades en la misma zona pueden tener diferentes límites de ingresos y alquileres porque su LURA puede ser diferente.

REQUISITOS DE INGRESOS:

- **Solicitantes de pago privado:** Deben tener ingresos mensuales comprobables al menos **1,5 veces** el importe mensual del alquiler.
- **Solicitantes que perciben ingresos por discapacidad, jubilación, SSI o SSDI:** La unidad familiar debe cumplir al menos con **1,5 veces** el importe mensual del alquiler. Se requiere un justificante de ingresos por jubilación, seguridad social o invalidez.
- **Sección 8 Solicitantes:** Zilker Studios acepta vales de la Sección 8. Debe tener unos ingresos mensuales verificables que sean al menos **1,5 veces** la parte del importe del alquiler correspondiente a la unidad familiar.
- La ayuda familiar no puede superar el 25% de los ingresos totales de la unidad familiar para poder optar a la ayuda y debe ser verificada.



- No se aceptarán cofirmantes.

HISTORIAL LABORAL: Cada solicitante empleado mayor de 18 años debe proporcionar los **dos (2) meses** más recientes de talones de pago consecutivos. Si no se dispone de talones de pago, se obtendrá una verificación de empleo de terceros. El empleo debe verificarse durante los últimos 12 meses. En caso de cambio de empleo en los últimos 6 meses, confirmaremos la fecha de finalización del empleo. Se requiere un justificante de ingresos por jubilación, seguridad social o invalidez.

TRABAJO POR CUENTA PROPIA: Los trabajadores autónomos deben demostrar que han trabajado por cuenta propia durante un mínimo de 4 meses. Todas las personas que trabajen por cuenta propia deben presentar los registros contables de la empresa con documentos justificativos que pueden incluir copias de cheques, facturas, contratos, extractos bancarios de la empresa, recibos, declaraciones de pérdidas y ganancias, o 1099 Y una copia de la declaración de la renta del año más reciente (1040 con el Anexo C), si está disponible, para todas las fuentes de ingresos del trabajo por cuenta propia. Si operan "sólo en efectivo", los solicitantes deben hacer un seguimiento de sus ingresos brutos mensuales, así como de sus gastos, y aportar documentación que demuestre sus ingresos netos mensuales. Debe presentarse documentación justificativa de los ingresos actuales, incluso si se presenta una declaración de la renta. *Si los documentos no pueden aportarse o son insuficientes para justificar adecuadamente los ingresos declarados procedentes del trabajo por cuenta propia, su solicitud será denegada.*

BIENES: Cada solicitante debe presentar una prueba de todos los bienes que posea antes de la aprobación de la solicitud. Las formas aceptables de verificación de activos incluyen, pero no se limitan a:

- 6 meses consecutivos de extractos bancarios
- Extracto de ahorros más reciente, extracto de tarjeta de débito prepagada o recibo de cajero automático que muestre el saldo actual
- Extracto actual de las cuentas de inversión (es decir, 401K, CD, fondos de inversión, acciones, seguros de vida entera, derechos sobre el petróleo, etc.)
- Información inmobiliaria, incluida la venta de bienes inmuebles en los últimos 2 años.

HISTORIAL CREDITICIO / HISTORIAL RESIDENCIAL: El personal de Zilker Studios obtendrá un informe de crédito de una Oficina de Crédito sobre cada solicitante. Se verificará todo el historial de alquileres reflejado en el informe crediticio. Se facilitará el nombre de la empresa de control externa si así se solicita. En la solicitud se debe proporcionar el historial de alquiler de los últimos 2 años. El historial residencial puede incluir apartamentos (u otros alquileres), refugios, viviendas de transición, amigos/familiares o personas sin hogar. También se exigirá, si procede, una prueba de falta de vivienda.

Los solicitantes que han saltado / dejado sin previo aviso, se les pidió que se moviera, terminado o no renovado por la gestión de los problemas no de alquiler o que tienen un historial de violaciones de arrendamiento en cualquier propiedad de alquiler anterior será denegada; los solicitantes que pueden mostrar un mínimo de 12 meses de historial de alquiler positivo (definido como no más de una violación de arrendamiento) desde el historial de alquiler negativo será considerado para la ocupación. Los solicitantes que actualmente deban dinero por daños a la propiedad superiores a 500 dólares serán rechazados. Los solicitantes no serán rechazados únicamente por un historial de alquiler que refleje dinero adeudado por impago del alquiler. Si la propiedad no puede verificar el motivo del dinero adeudado, podrá realizarse una revisión individualizada* del historial de alquileres.

Los solicitantes que tengan un historial negativo de alquileres en cualquier comunidad propiedad de y gestionada por Foundation Communities serán rechazados. Historial de alquiler negativo se define como aquellos que han sido desalojados, rechazados/dejado sin previo aviso, a quienes la gerencia les ha pedido que se muden, no renovaron sus contratos, o actualmente deben dinero a FC por alquiler y/o daños. Los solicitantes con un historial de alquiler negativo de una propiedad de FC, que actualmente no deban dinero a ninguna propiedad de FC, **pueden solicitar una revisión individualizada de su solicitud y de su historial de alquiler anterior con FC.**

Lo anterior no se aplica a los solicitantes que fueron acusados de cualquier daño y / o recibieron violaciones de arrendamiento que están directamente relacionados con las protecciones en virtud de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA). Para los solicitantes que soliciten vivir en una propiedad de Foundation Communities (FC) que hayan participado anteriormente en un programa especial de FC (CHI, SafePlace, LifeWorks o Salvation Army) y hayan abandonado el programa en buen estado, no se tendrá en cuenta el historial de alquiler y crediticio anterior a la participación en el programa. Para los solicitantes que han vivido en una propiedad FC SRO y están en buen estado, alquiler y el historial crediticio antes de la residencia SRO no se tendrán en cuenta. Cualquier historial de alquiler o crediticio que se haya producido en el interin estará sujeto a los criterios típicos de alquiler y crédito de FC. La buena reputación se define como:

- Ninguna infracción del contrato de arrendamiento que refleje un comportamiento violento o agresivo hacia el personal o los residentes o daños a la propiedad.
- No se adeudan saldos a la propiedad, incluidas facturas de servicios públicos.
- No fue desalojado o su contrato no fue renovado sin previo aviso de la propiedad FC.

ANTECEDENTES PENALES: En el momento de presentar la solicitud, se examinarán los antecedentes penales de todos los solicitantes. Las siguientes condenas penales serán excluidas/denegadas permanentemente:

- Delincuentes sexuales registrados de por vida
- Delito grave de fabricación de metanfetaminas (FC puede solicitar más información para cargos de fabricación que no sean específicos)

Las siguientes condenas penales quedarán excluidas durante un periodo de 7 años a partir de la fecha de la condena:

ZILKER STUDIOS - CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS –
EN VIGOR A PARTIR DEL 3/1/2023 1508 S. Lamar Blvd., Austin, TX 78704
 Tel: (512) 735-1660 | Fax: (512) 735-1661 ZSManager@foundcom.org





- Asesinato capital, asesinato/homicidio involuntario o cualquier delito relacionado con el asesinato
- Violación, agresión sexual
- Secuestro
- Incendio provocado

Las condenas por delitos graves que impliquen violencia o uso/posesión de un arma quedarán excluidas durante 6 años a partir de la fecha de la condena. Esto incluye condenas por delitos graves por cualquier tipo de agresión, amenaza terrorista, obstrucción o represalia, violación de una orden de protección, robo con allanamiento de morada, robo con agravantes y acoso. Nos reservamos el derecho a determinar si un acto puede calificarse de violento a efectos de la selección de nuestros candidatos.

Los delitos no violentos quedarán excluidos durante 2 años a partir de la fecha de la condena. Los delitos menores de clase A serán excluidos durante 1 año a partir de la fecha de la condena.

Los solicitantes pueden pedir una revisión individualizada* para considerar las siguientes circunstancias atenuantes de las condenas penales:

- Gravedad de la infracción;
- Tiempo transcurrido desde la infracción;
- Pruebas de su voluntad de participar en servicios sociales, apoyo a la reinserción o programas de asesoramiento;
- Circunstancias atenuantes relacionadas con su discapacidad.

Debe solicitarse una revisión individualizada poniéndose en contacto con el administrador de la propiedad o enviando una solicitud por correo electrónico a indreview@foundcom.org en un plazo de 3 días a partir de la recepción de la notificación de denegación de la solicitud.

CONDICIÓN DE ESTUDIANTE (CRÉDITO FISCAL): Se considera estudiante a toda persona que asiste a un centro público o privado de enseñanza secundaria, superior, universitaria, técnica y profesional o mecánica; pero no incluye a quienes asisten a cursos de formación en el puesto de trabajo. Los solicitantes deberán revelar su condición de estudiante en la solicitud. La condición de estudiante se verificará a través de la institución educativa; en la solicitud se indicará si es a tiempo parcial o completo. Los cambios en la condición de estudiante deben comunicarse al administrador de la propiedad en el momento del cambio.

El hogar no puede estar compuesto en ningún momento por un estudiante a tiempo completo que haya sido o vaya a ser estudiante a tiempo completo durante cinco o más meses durante el año natural en curso y/o el siguiente (no es necesario que los meses sean consecutivos), a menos que cumpla una de las siguientes excepciones (con documentación):

- Un estudiante que recibe ayuda en virtud del Título IV de la Ley de Seguridad Social (TANF);
- Un estudiante que haya estado anteriormente en el programa de acogida (debe aportar documentación de su participación);
- Un estudiante inscrito en un programa de formación laboral que reciba ayudas en virtud de la Ley de Asociación para la Formación Laboral o de otras leyes federales, estatales o locales (debe presentar documentación que acredite su participación);

CONDICIÓN DE ESTUDIANTE Todos los Solicitantes deben revelar su condición de estudiante en la solicitud. Se entiende por estudiante toda persona matriculada, a tiempo parcial o completo, en una institución de enseñanza superior, tal como se define en la Ley de Educación Superior de 1965 (20 U.S.C. 1001 y 1002) para obtener un título, certificado u otra credencial educativa reconocida.

Los propietarios de promociones con fondos HOME están obligados a examinar y documentar la condición de estudiante de cada persona de entre 18 y 24 años. Si una o varias personas están matriculadas en una institución de educación superior, cada una de ellas debe cumplir los requisitos de elegibilidad de los estudiantes de conformidad con 24 CFR 5.612 y la Norma Final HOME. *Se le pedirá que presente documentación justificativa.*

Parte 1: Para demostrar la independencia de su(s) progenitor(es)/tutor(es) legal(es), debe cumplirse cada uno de los tres (3) criterios siguientes. También se le pedirá que presente una certificación firmada en la que se documente si su(s) padre(s)/tutor(es) legal(es) le proporciona(n) ayuda económica (y en qué cuantía).

- a. Tener la edad legal para contratar según la legislación estatal; **Y**
- b. Haber establecido un hogar separado del padre/madre/tutor legal durante no menos de un (1) año a partir de la fecha de solicitud; **Y**
- c. No ser reclamado como dependiente por los padres o tutores legales conforme a la normativa del IRS.

Parte 2: Para demostrar que eres independiente de tus padres/tutor legal, debes cumplir una (1) de las siguientes excepciones según la definición de estudiante independiente del Departamento de Educación de EE.UU:

- a. Tener al menos 24 años cumplidos para el 31 de diciembre del año en curso;
- b. Estar legalmente casado;



- c. Estar cursando un programa de máster o doctorado (como M.A., M.B.A., Ph.D., certificado de posgrado, etc.);
- d. Estar actualmente en servicio activo en las fuerzas armadas de EE.UU. para fines distintos de la formación;
- e. Ser veterano de las fuerzas armadas estadounidenses;
- f. Tener un hijo o padre a cargo;
- g. Haber sido huérfano, acogido o estar a cargo de un tribunal en cualquier momento desde los 13 años de edad;
- h. Haber sido un menor emancipado o estado bajo tutela legal antes de cumplir los 18 años;
- i. No tener hogar o ser autosuficiente y correr el riesgo de quedarse sin hogar (debe ser verificado por un enlace para personas sin hogar del instituto o del distrito, el director de un refugio de emergencia o de un programa de vivienda de transición financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. ("HUD"), o el director de un centro básico para jóvenes fugados o sin hogar o de un programa de vivienda de transición.

****Si es estudiante y no cumple ninguna de las excepciones de las partes 1 ó 2 anteriores, en este programa se le considera dependiente de sus padres/tutor legal. Para que usted pueda vivir en esta propiedad, sus ingresos **MÁS** los de su(s) padre(s)/tutor(es) legal(es) deben ser verificados. La propiedad debe realizar una certificación que utilice la documentación de origen para verificar los ingresos y los activos de usted y de su(s) progenitor(es)/tutor legal. También debe ser capaz de ser independiente de ingresos elegibles bajo el límite de ingresos para esta propiedad. Si no puede aportar esta información, no podrá residir en esta vivienda.**

POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESCRITOS: Recibirá una copia de las siguientes políticas como parte de su solicitud:

- Adaptación Razonable/Política 504
- Política de Solicitudes Denegadas
- Política de Privacidad
- Política de Listas de Espera
- Política de Mascotas
- Política de No Fumar
- Política de Recertificación
- Política de Transferencia de Unidades
- Política de No Renovación/Rescisión
- Política de Reclamaciones/Proceso de Revisión Individualizada
- Políticas Comunitarias/Política de Estacionamiento
- Política de Prevención de Chinchas
- Guía de Derechos y Recursos del Inquilino
- Aviso de Derechos de Ocupación VAWA

Los criterios de selección se aplicarán de manera coherente con todas las leyes aplicables, incluidas las Leyes de Vivienda Justa de Texas y Federal, la Ley Federal de Informes de Crédito Justos, las directrices del programa y las normas del Departamento. Determinadas comunidades deben mantener las DIRECTRICES específicas necesarias para cumplir las Directrices de Cumplimiento de FHLB, RTC, HOME, BOND y TAX CREDIT.

Las personas con discapacidad pueden solicitar una adaptación razonable para completar el proceso de solicitud, ya sea verbalmente en persona en 1508 S. Lamar Blvd, Austin, TX 78704, por escrito, a través de correo electrónico, o llamando por teléfono a la Oficina de Gestión al 512-735-1660. El horario de oficina es de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. Si alguna persona con alguna discapacidad necesita ayuda, o alguna persona tiene dificultad entendiendo Inglés, será un placer ayudarles en nuestra oficina. Nuestra oficina está localizada en el 1508 S. Lamar Blvd., Austin, TX 78704. Nuestro horario laboral es de lunes a viernes desde las 8:00 a.m. hasta las 4:00 p.m.

Cualquier falsificación en el proceso de solicitud dará lugar al rechazo automático de la misma.
He leído y comprendo los Criterios de Selección de Inquilinos de esta comunidad.

Firma del Solicitante

Fecha

