

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS EN BALCONES TERRACE

Vigente a partir del 06/01/2024

SOLICITUDES: Las solicitudes se aceptan en persona, por correo electrónico, correo postal de EE. UU. y fax en nuestra oficina de arrendamiento durante el horario laboral. Las personas con una discapacidad pueden solicitar una Adaptación Razonable de manera verbal 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.

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

EDAD: Todos los solicitantes deben tener 18 años o más, a menos que las regulaciones federales o estatales proporcionen una excepción.

IDENTIFICACIÓN: Los solicitantes deben tener un Número de Seguro Social o un Número de Identificación de Contribuyente ("*TIN*", por sus siglas en inglés). Si un solicitante no tiene un Número de Seguro Social o un Número de Identificación de Contribuyente (*TIN*) válido y no podemos obtener un informe de antecedentes penales preciso utilizando nuestra búsqueda de antecedentes penales, la administración buscará la información del solicitante a través de la base de datos del DPS.

TARIFAS NO REEMBOLSABLES DE SOLICITUD: El solicitante debe pagar una tarifa de solicitud no reembolsable de \$25 en el momento de la solicitud. La tarifa de solicitud para los solicitantes de PBV no se aplica.

DEPÓSITO: Hay un Depósito de Seguridad reembolsable de \$100 por unidad, pagadero en el momento de la mudanza. Todos los Depósitos de Seguridad estarán sujetos a las reglas que se describen en el Párrafo 5 del Contrato de Arrendamiento de TAA. Su reembolso del Depósito de Seguridad (menos las deducciones legales) será enviado por correo dentro de los 30 días posteriores a la desocupación de la unidad. El Depósito de Seguridad para los solicitantes de PBV no se aplica.

TÉRMINOS DEL ARRENDAMIENTO: El plazo inicial del arrendamiento será de un (1) año.

LÍMITES DE INGRESOS Y ALQUILERES: Este cuadro representa los límites actuales de ingresos y alquileres brutos en Balcones Terrace:

Tamaño del Hogar 1	Límites de Ingresos	Límites de Alquileres
10 Unidades al 50% del Ingreso Medio del Área	\$44,100	\$1,102
113 Unidades al 30% del Ingreso Medio del Área	\$26,500	\$662
Revisado el 01/04/2024 según TDHCA		

- El límite de ingresos es el ingreso máximo que puede ganar para vivir en una unidad del programa. Estos límites son emitidos por el gobierno federal cada año y se basan en lo que ganan otras personas en su área. Los límites de ingresos varían según el número de miembros del hogar.
- El límite de alquiler es el alquiler máximo que la propiedad puede cobrar por las unidades del programa. El límite de alquiler es un porcentaje del límite de ingresos. Los límites de alquiler varían según el número de habitaciones en un apartamento. (Los PBV de HACA cobran un alquiler de mercado justo que puede ser mayor que el límite de alquiler establecido).
- Los límites de alquiler para los programas de alquiler de TDHCA no se basan en los ingresos de su hogar.
- Cada propiedad tiene su propio Acuerdo de Restricción de Uso del Suelo ("*LURA*", por sus siglas en inglés), que determina el número de apartamentos que deben arrendarse con ciertos límites de ingresos y alquileres.
- Los límites de ingresos y alquileres pueden ser diferentes para apartamentos con el mismo plano en la misma propiedad. Esto significa que su alquiler puede ser diferente al de su vecino debido al LURA. Otras propiedades en la misma área pueden tener diferentes límites de ingresos y alquileres debido a que su LURA puede ser diferente.

REQUISITOS DE INGRESOS:

- **Solicitantes de Pago Privado:** Deben tener ingresos mensuales verificables de al menos **1.5 veces** el monto del alquiler mensual.
- **Solicitantes que reciben ingresos por discapacidad, jubilación, SSI o SSDI:** el hogar debe cumplir con al menos **1.5 veces** el monto del alquiler mensual. Se requiere prueba de los beneficios ACTUALES de jubilación, seguro social o ingresos por discapacidad.
- **Solicitantes de la Sección 8:** Balcones Terrace acepta vales de la Sección 8. Deben tener ingresos mensuales verificables de al menos **1.5 veces** la parte del alquiler que corresponde al hogar.
- **Solicitantes de PBV de HACA:** Los requisitos mínimos de ingresos no son aplicables.
- El apoyo familiar no puede exceder el 25% del ingreso total del hogar para calificar y debe ser verificado.
- No se aceptarán co-firmantes.

HISTORIAL LABORAL: Cada solicitante empleado mayor de 18 años debe proporcionar los **dos (2) meses** más recientes de recibos de pago consecutivos. Si no hay recibos de pago disponibles, se obtendrá una Verificación de Empleo de terceros. El empleo debe ser verificado por los últimos 12 meses. En caso de un cambio de trabajo en los últimos 6 meses, confirmaremos la fecha de finalización del empleo. Se requiere prueba de beneficios ACTUALES de jubilación, seguridad social o ingresos por discapacidad.



TRABAJO POR CUENTA PROPIA: Los trabajadores independientes 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 de 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. Deberá presentarse documentación justificativa de los ingresos actuales, aunque se presente 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:

- Extracto bancario más reciente
- Extracto más reciente de la cuenta de ahorros, extracto de la tarjeta de débito prepagada o recibo del cajero automático que muestre el saldo actual
- Extracto actual de las cuentas de inversión (es decir, certificados de depósito, 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 DE CRÉDITO / HISTORIAL DE ALQUILER: El personal de Balcones Terrace obtendrá un informe de crédito de una Oficina de Crédito de cada solicitante. Se verificará todo el historial de alquileres reflejado en el informe crediticio. A excepción del historial de alquiler, no se utilizará ninguna información incluida en el informe de crédito para seleccionar a los solicitantes. El nombre de la empresa de control externo se facilitará a quien lo solicite. En la solicitud debe facilitarse el historial de residencia de los últimos 2 años. El historial residencial puede incluir apartamentos (u otros alquileres), refugios, viviendas de transición, amigos/familiares o personas sin hogar. Si procede, también se exigirán pruebas de que se trata de una persona sin hogar.

Los solicitantes que se hayan marchado sin previo aviso, a los que se les haya pedido que se muden, a los que la dirección haya rescindido o no haya renovado el contrato por problemas relacionados con el alquiler o que tengan un historial de infracciones del contrato de alquiler por comportamiento violento o agresivo hacia el personal o los residentes o por daños a la propiedad serán rechazados; los solicitantes que puedan demostrar un mínimo de 12 meses de historial de alquiler positivo (definido como no más de una infracción del contrato de alquiler) desde el historial de alquiler negativo serán tenidos en cuenta para la ocupación. Los solicitantes que actualmente deban dinero por daños a la propiedad en exceso de **500 dólares** será denegada. 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, saltado/dejado sin previo aviso, a quienes la gerencia les ha solicitado que deben mudarse, no renovado, o que 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 crédito 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 de crédito antes de la residencia SRO no se tendrán en cuenta. Cualquier historial de alquiler o crédito que se haya producido en el ínterin 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 desalojo o no renovación y no saltar sin previo aviso de la propiedad FC

Las solicitudes de una revisión individualizada basada en el historial de alquileres de una propiedad FC pueden hacerse directamente al personal de Gestión de la Propiedad o por correo electrónico a indreview@foundcom.org en un plazo de cinco días hábiles a partir de la recepción de la notificación de una solicitud denegada.

SERVICIOS DE APOYO: La gestión de casos y otros servicios de apoyo están disponibles para todos los residentes. Todos los servicios son voluntarios y la posibilidad de optar a una vivienda no depende en modo alguno de la voluntad de participar en ellos.

ANTECEDENTES PENALES:

En la selección de los solicitantes de residencia se aplicarán las siguientes pruebas de antecedentes penales:

1. En el proceso de investigación de antecedentes penales sólo se tendrán en cuenta **las condenas penales** (no las detenciones).
2. Las condenas se determinarán por el delito identificado descrito en la tabla siguiente y la clasificación correspondiente.
3. Los periodos de retrospectiva se cuentan a partir de la fecha de la condena. Por lo tanto, el control por cualquier categoría de delito sólo se extiende durante el número de años especificado a partir de la fecha de la condena. Consulte la página siguiente (página 4) para obtener una lista detallada.
4. Cuando un solicitante tenga varios delitos, los periodos de retrospección serán concurrentes.
5. Las infracciones que no figuren en la lista no constituirán justificación para la denegación de alojamiento. En caso de que la condena se haya producido fuera del Estado de Texas, los propietarios/administradores utilizarán su mejor criterio para interpretar la condena de acuerdo con una de las descripciones anteriores.
6. Cuando pueda entenderse que una infracción corresponde a más de una categoría, se utilizará el período de retrospección más elevado. Cuando una urbanización reciba financiación del Estado de Texas o del HUD y se haya identificado un delito que requiera un mayor escrutinio, incluida la prohibición de por vida, se aplicará el mayor nivel de escrutinio.
7. Cuando un solicitante haya sido rechazado por un delito que haya ocurrido dentro del periodo de revisión especificado, se le ofrecerá automáticamente la oportunidad de una revisión individualizada. Con la declaración de denegación, el propietario informará al solicitante de la posibilidad de revisión individualizada. Esta notificación incluirá:
 - a. una descripción del proceso de revisión,
 - b. información de contacto para programar la revisión individualizada,
 - c. instrucciones para presentar la documentación justificativa, y
 - d. un calendario aproximado para la finalización de la revisión.
8. Una vez finalizada la revisión individualizada, el propietario informará al solicitante del resultado de la misma.

Tipo	Descripción	Clasificación	Período de revisión
Delitos contra las personas y la familia	Asesinato y delitos relacionados con el asesinato	Delito grave	7 años
	Secuestro, rapto, contrabando y trata de seres humanos	Delito grave	7 años
	Agresión, agresión con agravantes, lesiones a un niño, anciano o discapacitado	Delito grave	3 años
	Agresión, lesiones a un niño, anciano o discapacitado	Delito menor A, B	1 año
	Delitos sexuales con fuerza	Delito grave	7 años
	Delitos sexuales no violentos	Delito grave, prisión estatal, delito menor A, B	1 año
	Conducta mortal (con arma de fuego), amenaza terrorista	Delito menor A, B	1 año
	Registro obligatorio de delincuentes sexuales	De por vida	Permanente
Crímenes contra la propiedad	Delitos relacionados con incendios provocados	Delito grave	7 años
	Destrucción/daño/vandalismo de la propiedad	Delito grave	1 año
	Delitos de robo (a mano armada o sin ella)	Delito grave	3 años
	Robo con allanamiento de morada	Delito grave de primer/segundo grado	3 años
	Robo	Delito grave de tercer grado	1 año
	Robo, propiedad robada, delito relacionado con el fraude	Delito grave	1 año
Crímenes contra la sociedad	Delitos relacionados con la prostitución	Delito grave	1 año
	Acoso	Delito grave	1 año
	Fabricación de medicamentos	Delito grave	7 años
	Posesión de drogas, distribución, posesión con intención de distribución	Delito grave	3 años

POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESCRITOS:

Recibirá una copia de las siguientes políticas como parte de su solicitud:

- Política de solicitudes denegadas
- Acomodación razonable/Política 504
- Política de privacidad
- Política de listas de espera
- Política de mascotas/Restricciones de raza Política de no fumadores
- Política de aparcamiento
- Política de recertificación
- Política de transferencia de unidades
- Política de no renovación / rescisión
- Política de reclamaciones
- Políticas comunitarias
- Política de prevención de chinches
- 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 Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, la Ley Federal de Informes Crediticios Justos, las directrices del programa, las normas del Departamento y las leyes y estatutos de derechos civiles pertinentes.

Los solicitantes referidos de HACA para unidades PBV serán seleccionados de acuerdo con todos los requisitos y reglamentos aplicables de HUD.

Las personas con discapacidad pueden solicitar una adaptación razonable para completar el proceso de solicitud, ya sea verbalmente en persona en 10024 N Capital of Texas Hwy, Austin, TX 78759, por escrito, a través de correo electrónico, o llamando por teléfono a la Oficina de Administración al 512-640-1220. El horario de oficina es de las 8:00 am hasta las 4:00 pm.

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 10024 N. Capital of Texas Hwy, Austin, TX 78759. Nuestro horario laboral es de lunes a viernes desde las 8:00 am hasta las 4:00 pm.

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

