

[Logo de Arbor Terrace]

SELECCIÓN DE INQUILINOS DE ARBOR TERRACE
CRITERIOS Vigentes a partir del 01/06/2025

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 comercial habitual. Las personas con discapacidad pueden solicitar una adaptación razonable ya sea verbalmente en persona, por escrito, por correo electrónico o por teléfono para completar el proceso de solicitud. Vea 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 de edad o más, a menos que las regulaciones federales/estatales establezcan una variación.

IDENTIFICACIÓN: Los solicitantes deben tener un Número de Seguro Social o un Número de Identificación Fiscal (TIN). Si un solicitante no tiene un número de Seguro Social o un número de identificación fiscal (TIN) válido y no podemos obtener un informe de antecedentes penales preciso mediante nuestra búsqueda de antecedentes penales, la gerencia ejecutará la información del solicitante a través de una búsqueda en la base de datos del DPS.

TARIFAS DE SOLICITUD NO REEMBOLSABLES: El solicitante debe proporcionar una tarifa de solicitud no reembolsable de \$29 al momento de la solicitud.

DEPÓSITO: Hay un depósito de seguridad reembolsable de \$100 por cada unidad, pagadero al momento de la mudanza. Todos los depósitos de seguridad estarán sujetos a las reglas descritas en los párrafos 40 y 41.1 del contrato de arrendamiento de TAA. El reembolso de su depósito de seguridad (menos las deducciones legales) se enviará por correo dentro de los 30 días posteriores a la fecha de desocupación de la unidad.

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

LÍMITES DE INGRESOS Y ALQUILER: Esta tabla representa los límites actuales de ingresos y alquiler bruto en Arbor Terrace:

Tamaño del hogar 1	Límites de ingresos	Límites de alquiler
30% de las IFM	\$28.110	\$703
50% de las IFM	\$46.850	\$1.171
*Revisado el 01/04/2025 por TDHCA		

- El límite de ingresos es el ingreso máximo que puede ganar para vivir en una unidad del programa. Estos límites son liberados por el gobierno federal, gobierno cada año y se basan

[Logo de Igualdad de oportunidades en materia de vivienda] [Logo de minusválidos]

ARBOR TERRACE – CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS
2501 S. I-35, Austin, TX 78741 Teléfono: (512) 610-0817 Fax: (512) 610-0599
ArborTerraceManager@foundcom.org



en lo que ganan otras personas en su área. Los límites de ingresos varían según el número de miembros del hogar.

- Los límites de alquiler para los programas de alquiler de TDHCA no se basan en los ingresos familiares individuales.
- Cada propiedad tiene su propio Acuerdo de Restricción de Uso de Suelo o "LURA" que determina la cantidad de apartamentos que Debe arrendarse con ciertos límites de ingresos y alquiler.
- Los límites de ingresos y alquiler pueden ser diferentes para apartamentos con el mismo plano de planta en la misma propiedad. Esto significa que Su alquiler puede ser diferente al de su vecino debido a la 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 verificables de al menos 1,5 veces el monto del alquiler mensual.
- **Solicitantes que reciben ingresos por discapacidad, ingresos de jubilación, SSI o SSDI:** El hogar debe cumplir al menos 1,5 veces el importe del alquiler mensual. Se requiere prueba de beneficios de jubilación, seguridad social o ingresos por discapacidad.
- **Solicitantes de la Sección 8:** Arbor Terrace acepta vales de la Sección 8. Debe tener un ingreso mensual verificable de al menos **1,5 veces** la parte del importe del alquiler que le corresponde al hogar.
- 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. SOLO para unidades LIHTC: los ingresos se determinarán utilizando 4 de los talones de pago consecutivos proporcionados. Para las personas que reciben su pago mensualmente, se requieren 4 talones de pago. Si los talones de pago no están disponibles, se requiere una verificación de terceros. Se obtendrá empleo. Se debe verificar el empleo durante los últimos 12 meses. En caso de cambio de trabajo en los últimos 6 meses, confirmaremos la fecha de finalización del empleo. Se requiere prueba de beneficios de jubilación ACTUALES, seguridad social o ingresos por discapacidad.

TRABAJO POR CUENTA PROPIA: Las personas que trabajan por cuenta propia deben demostrar un trabajo por cuenta propia durante un mínimo de 4 meses. Todos los autónomos Las personas deben proporcionar registros contables comerciales con documentos de respaldo que pueden incluir copias de cheques, facturas, contratos, recibos, estado de ganancias/pérdidas o 1099 Y una copia de la declaración de impuestos del año más reciente (1040 con Anexo C), si está disponible, para todas las fuentes de ingresos por cuenta propia. Si opera con base en "solo efectivo", los solicitantes deben realizar un seguimiento de

ARBOR TERRACE – CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS

2501 S. I-35, Austin, TX 78741 Teléfono: (512) 610-0817 Fax: (512) 610-0599

ArborTerraceManager@foundcom.org

PÁGINA 2

[Logo de Igualdad de oportunidades en materia de vivienda] [Logo de minusválidos]



sus ingresos brutos mensuales, así como gastos y aportar documentación que acredite sus ingresos netos.

Los ingresos deben presentarse incluso si se proporciona una declaración de impuestos. *Si no se pueden proporcionar los documentos o son insuficientes para respaldar adecuadamente.*

ACTIVOS: Cada solicitante deberá proporcionar prueba de todos los activos que posee antes de la aprobación de la solicitud. Las formas aceptables de verificación de activos incluyen, entre otras:

- Extracto de cuenta corriente, extracto de ahorros, extracto de tarjeta de débito prepaga o recibo de cajero automático más reciente que muestre el estado de cuenta actual. Balance.
- Estado actual de cuentas de inversión (es decir, 401K, CD, fondos mutuos, acciones, seguro de vida entera, derechos petroleros, etc.)
- Información inmobiliaria, incluyendo venta de bienes inmuebles en los últimos 2 años.

HISTORIAL CREDITICIO / HISTORIAL RESIDENCIAL: El personal de Arbor Terrace obtendrá un informe crediticio de una agencia de crédito sobre cada solicitante. Se verificará todo el historial de alquiler reflejado en el informe de crédito. El nombre de la empresa de evaluación de terceros se proporcionará si se lo solicita. Se debe proporcionar en la solicitud 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 requerirá evidencia de falta de vivienda si corresponde.

Los solicitantes que se han ido sin previo aviso, a quienes se les ha pedido que se muden, la administración los ha despedido o no les ha renovado el contrato por problemas no relacionados con el alquiler o que tengan un historial de violaciones del contrato de arrendamiento en cualquier propiedad de alquiler anterior serán rechazados; los solicitantes que puedan mostrar un mínimo de 12 meses de historial de alquiler positivo (definido como no más de una violación del contrato de alquiler) ya que el historial de alquiler negativo se considerará para la ocupación. Se rechazará a los solicitantes que actualmente deban dinero por daños a la propiedad que superen los \$500. No se rechazará a los solicitantes únicamente para el historial de alquiler que refleja el dinero adeudado por falta de pago del alquiler. Si la propiedad no puede verificar el motivo del dinero adeudado, se podrá realizar una **revisión individualizada*** del historial de alquiler.

Se rechazará a los solicitantes que tengan un historial de alquiler negativo en cualquier comunidad propiedad y administrada por Foundation Communities.

El historial de alquiler negativo se define como aquellos que han sido desalojados, se han ido sin previo aviso, la administración les ha pedido que se muden, no han renovado o actualmente le 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 adeudan dinero a ninguna propiedad de FC, pueden solicitar una **revisión individualizada*** de su solicitud y su historial de alquiler anterior con FC.

Lo anterior no se aplica a los solicitantes a quienes se les cobraron daños y/o se les cometieron violaciones del contrato de arrendamiento que están directamente relacionadas con las protecciones bajo la Ley de

ARBOR TERRACE – CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS

2501 S. I-35, Austin, TX 78741 Teléfono: (512) 610-0817 Fax: (512) 610-0599

ArborTerraceManager@foundcom.org



Violencia contra la Mujer (VAWA).

Para los solicitantes que desean vivir en una propiedad de Foundation Communities (FC) y que hayan participado anteriormente en un programa especial de FC (CHI, SafePlace, LifeWorks o Salvation Army) y hayan abandonado el programa con buena reputación, historial de alquiler y crédito antes del programa, la participación no será tomada en cuenta. Para los solicitantes que han vivido en una propiedad de FC SRO y tienen buena reputación en materia de alquiler y crédito. No se tendrá en cuenta el historial previo a la residencia en SRO. Cualquier historial de alquiler o crédito que se haya producido en el ínterin estará sujeto a las disposiciones de FC. Criterios típicos de historial crediticio y de alquiler. La buena reputación se define como:

- No más de 3 pagos atrasados en un período de 12 meses
- No se permiten violaciones del contrato de arrendamiento que reflejen un comportamiento violento o agresivo hacia el personal o los residentes o daños a la propiedad.
- No hay saldos adeudados a la propiedad, incluidas facturas de servicios públicos.
- No hubo desalojo ni renovación y no se saltó sin previo aviso de la propiedad FC

ANTECEDENTES PENALES: Todos los solicitantes serán examinados para determinar si tienen antecedentes penales al momento de la solicitud.

1. Las siguientes condenas penales serán excluidas/denegadas de forma permanente:
 - Asesinato capital, asesinato/homicidio involuntario o cualquier delito relacionado con el asesinato
 - Violación, agresión sexual, delincuentes sexuales registrados durante toda la vida
 - Secuestro
 - Incendio provocado
 - Fabricación de metanfetaminas*

* FC puede solicitar más información para cargos por fabricación de drogas que no sean específicos.
2. Las condenas por delitos graves que impliquen violencia o uso/posesión de un arma se excluirán durante 6 años a partir de la fecha de la condena. Esto incluye condenas por delitos graves (no menores) por cualquier tipo de agresión, amenaza terrorista, obstrucción o represalia, violación de una orden de protección, robo en vivienda, robo agravado y acoso. Nos reservamos el derecho de determinar si un acto califica como violento a los efectos de evaluación de nuestros solicitantes.

ARBOR TERRACE – CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS

2501 S. I-35, Austin, TX 78741 Teléfono: (512) 610-0817 Fax: (512) 610-0599

ArborTerraceManager@foundcom.org

PÁGINA 4

[Logo de Igualdad de oportunidades en materia de vivienda] [Logo de minusválidos]



3. Los delitos no violentos quedarán excluidos durante dos años a partir de la fecha de la condena.
4. Todos los delitos menores de Clase A quedarán excluidos durante 1 año a partir de la fecha de la condena.

Los solicitantes pueden solicitar una **revisión individualizada*** para considerar las circunstancias registradas de por vida y aquellos condenados por fabricación de metanfetamina, 2) para condenas dentro de los 6 meses posteriores al vencimiento del período de retrospección indicado anteriormente para condenas por delitos graves y 3) para condenas dentro de los 3 meses posteriores al vencimiento del período de retrospección indicado anteriormente para delitos menores.

***Se puede solicitar una revisión individualizada contactando al Administrador de la Propiedad o enviando una solicitud por correo electrónico a indreview@foundcom.org.**

ESTADO DE ESTUDIANTE (NSP): No existen requisitos para estudiantes bajo el Programa de Estabilización de Vecindarios (NSP).

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

- Política de Adaptación Razonable/504
- Política de solicitudes denegadas
- Política de privacidad
- Política de lista de espera
- Política de mascotas
- Política de no fumar
- Política de estacionamiento
- Política de recertificación
- Política de transferencia de unidades
- Política de no renovación/terminación
- Política de quejas/Proceso de revisión individualizado
- Políticas comunitarias
- Guía de derechos y recursos para inquilinos
- Aviso de derechos de ocupación de 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 pautas del programa y las reglas del Departamento. Ciertas comunidades deben mantener características DIRECTRICES específicas necesarias para cumplir con las pautas 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 o en persona en 2501 S. I-35, Austin, TX 78741, por escrito, por correo electrónico o llamando a la Oficina de Administración al 512-610-0817. El horario de oficina es de 9:00 a 17:00 horas. Si alguna persona con alguna discapacidad necesita ayuda, o alguna persona tiene dificultad para entender inglés, será un placer ayudarles en nuestra oficina. Nuestra oficina está localizada en el 2501 S. I-35, Austin, TX 78741. Nuestro horario laboral es de lunes a viernes desde las 9:00 am hasta las 5:00 pm.

Cualquier falsificación en el proceso de solicitud resultará en el rechazo automático de la solicitud. He leído y comprendido los criterios de selección de inquilinos de esta comunidad.

ARBOR TERRACE – CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS

2501 S. I-35, Austin, TX 78741 Teléfono: (512) 610-0817 Fax: (512) 610-0599

ArborTerraceManager@foundcom.org



Firma del solicitante

Fecha

ARBOR TERRACE – CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS
2501 S. I-35, Austin, TX 78741 Teléfono: (512) 610-0817 Fax: (512) 610-0599
ArborTerraceManager@foundcom.org

PÁGINA 6

[Logo de igualdad de oportunidades en materia de vivienda] [Logo de minusválidos]



