

[Logo de Zilker Studios]

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS DE ZILKER STUDIOS

Vigente 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. horas. 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 el párrafo 5 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 Zilker Studios:

| Tamaño del hogar 1 | Límites de ingresos | Límites de alquiler |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| 22 unidades al 30% del MFI | \$28.110 | \$702 |
| 33 unidades al 40% del MFI | \$37.480 | \$882 |
| 55 unidades al 50% del MFI | \$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 cada año y se basan en lo que ganan otras personas en su área. Los límites de ingresos varían según la Número de miembros del hogar.
- El límite de alquiler es el alquiler máximo que la propiedad puede cobrar por las unidades. El

ZILKER STUDIOS – CRITERIO DE SELECCIÓN DE INQUILINOS –
1508 S. Lamar Blvd., Austin, TX 78704 Tel: (512) 735-1660 | Fax: (512)
735-1661 ZSManager@foundcom.org

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



- límite de alquiler es un porcentaje de los ingresos. límite. Esto no se aplica a las unidades de programa.
- Los límites de alquiler para los programas de alquiler de TDHCA no se basan en el ingreso familiar individual.
 - Cada propiedad tiene su propio Acuerdo de Restricción de Uso de Suelo o "LURA" que determina la cantidad de apartamentos que deben 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 ACTUALES, seguridad social o ingresos por discapacidad.
- **Solicitantes de la Sección 8:** Zilker Studios acepta vales de la Sección 8. Debe tener un ingreso mensual verificable que sea al menos **1,5 veces** el parte del importe del alquiler que corresponde a la familia.
- 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 talones de pago disponibles, se obtendrá una verificación de empleo de un tercero. 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. Todas las personas que trabajan por cuenta propia deben proporcionar registros contables comerciales con documentos de respaldo que pueden incluir copias de cheques, facturas, contratos, recibos, estado de ganancias y 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 del trabajo por cuenta propia. Si opera sobre la base de "solo efectivo", los solicitantes deben realizar un seguimiento de sus ingresos brutos mensuales, así como de sus gastos, y proporcionar documentación para demostrar sus ingresos netos mensuales. Se deberá presentar documentación de respaldo de ingresos actuales incluso si se presenta declaración de impuestos. Si no se pueden proporcionar los documentos o son insuficientes para respaldar adecuadamente el ingreso declarado por cuenta propia, entonces su solicitud será rechazada.

ZILKER STUDIOS – CRITERIO DE SELECCIÓN DE INQUILINOS –
1508 S. Lamar Blvd., Austin, TX 78704 Tel: (512) 735-1660 | Fax: (512)
735-1661 ZSManager@foundcom.org

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



ACTIVOS: Cada solicitante deberá proporcionar prueba de todos los activos que posee antes de la aprobación de la solicitud. Formas aceptables de activos Las verificaciones incluyen, pero no se limitan a:

- Extracto de cuenta corriente, extracto de ahorros, extracto de tarjeta de débito prepaga o recibo de cajero automático más reciente que muestre el saldo actual.
- 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 DE ALQUILER: El personal de Zilker Studios 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 de alquiler 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 hayan ausentado o abandonado sin previo aviso, a quienes se les haya pedido que se muden, hayan sido despedidos o no renovados por la administración por problemas no relacionados con el alquiler o que tengan antecedentes de violaciones del contrato de alquiler por comportamiento violento o agresivo hacia el personal o los residentes o daños a la propiedad 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 será considerado 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 por un historial de alquiler que refleje dinero adeudado por falta de pago del alquiler. Si la propiedad no puede verificar el motivo del dinero adeudado, se puede 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 renovado, o actualmente adeuda dinero a FC por alquiler y/o daños. Solicitantes con historial de alquiler negativo de una propiedad FC, que actualmente no deba dinero a ninguna propiedad de FC, puede solicitar **una revisión individualizada de su solicitud e historial de alquiler previo 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 Violencia contra la Mujer (VAWA). Para los solicitantes que desean vivir en una propiedad de las Comunidades de la Fundación (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, se ignorará el historial de alquiler y crédito anterior a la participación en el programa. Para los solicitantes que hayan vivido en una propiedad SRO de FC y tengan buena reputación, no se tendrá en cuenta el historial de alquiler ni de crédito anterior a la residencia en SRO. Cualquier alquiler o El historial crediticio que se haya producido en el ínterin estará sujeto a los criterios de alquiler y crédito típicos de FC. La buena

ZILKER STUDIOS – CRITERIO DE SELECCIÓN DE INQUILINOS –
1508 S. Lamar Blvd., Austin, TX 78704 Tel: (512) 735-1660 | Fax: (512)
735-1661 ZSManager@foundcom.org

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



reputación se define como:

- 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 no se renovó y no se fue 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. Las siguientes condenas penales serán excluidas/denegadas de forma permanente:

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

Las siguientes condenas penales se excluirán por un período de 7 años a partir de la fecha de la condena:

- 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 se excluirán 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 de vivienda, robo agravado y acoso. Nos reservamos el derecho de determinar si un acto califica como violento a los efectos de evaluar a nuestros solicitantes.

Los delitos no violentos quedarán excluidos durante dos años a partir de la fecha de la condena.

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 siguientes circunstancias atenuantes por condenas penales:

- Gravedad de la infracción;
- Cantidad de tiempo transcurrido desde la infracción;
- Evidencia de su voluntad de participar en servicios sociales, apoyo de reingreso o programas de asesoramiento.
- Circunstancias atenuantes relacionadas con su discapacidad

Se debe solicitar una revisión individualizada contactando al Administrador de la Propiedad o enviando una solicitud por correo electrónico a indreview@foundcom.org dentro de los 5 días de recibir la notificación de una solicitud rechazada.

ZILKER STUDIOS – CRITERIO DE SELECCIÓN DE INQUILINOS –
1508 S. Lamar Blvd., Austin, TX 78704 Tel: (512) 735-1660 | Fax: (512)
735-1661 ZSManager@foundcom.org

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



ESTADO DEL ESTUDIANTE (CRÉDITO FISCAL): Un estudiante es cualquier persona que asiste a una escuela secundaria, colegio, universidad, escuela técnica, comercial o mecánica pública o privada; pero no incluye a aquellos que asisten a cursos de capacitación en el trabajo. Los solicitantes deberán revelar su condición de estudiante en la solicitud. La condición de estudiante se verificará a través de la institución educativa, ya sea que se indique en la solicitud si es estudiante a tiempo parcial o completo. Los cambios en el estado del estudiante deben informarse al administrador de la propiedad en el momento del cambio.

El hogar no puede estar compuesto en ningún momento por un estudiante de tiempo completo que haya sido o será un estudiante de tiempo completo durante cinco o más meses durante el año calendario actual y/o próximo (los meses no necesitan ser consecutivos) a menos que cumplan con una de las siguientes excepciones (con documentación):

- Un estudiante que recibe asistencia bajo el Título IV de la Ley del Seguro Social (TANF);
- Un estudiante que estuvo previamente en el programa de cuidado temporal (debe proporcionar documentación de participación);
- Un estudiante inscrito en un programa de capacitación laboral que recibe asistencia bajo la Ley de Asociación para la Capacitación Laboral o bajo otras leyes federales, Leyes estatales o locales (debe proporcionar documentación de participación);

ESTADO DEL ESTUDIANTE (REGISTRO): Todos los solicitantes deben revelar su condición de estudiante en la solicitud. Un estudiante se define como un individuo inscrito, a tiempo parcial o completo, en una institución de educación superior según se define en la Ley de Educación Superior de 1965 (20 USC 1001 y 1002) para obtener un título, certificado u otra credencial educativa reconocida.

Los propietarios de desarrollos con fondos HOME deben evaluar y documentar la condición de estudiante de cada individuo entre 18 y 24 años. Si una o más personas están inscritas en una institución de educación superior, cada una de ellas debe cumplir con los requisitos de elegibilidad de estudiantes de acuerdo con 24 CFR 5.612 y la Regla Final de HOME. Se le pedirá que proporcione documentación de respaldo.

Parte 1: Para demostrar la independencia de sus padres/tutor legal, se deben cumplir cada uno de los siguientes tres (3) criterios. También se le pedirá que presente una certificación firmada que documente si sus padres o tutores legales le brindan asistencia financiera (y en qué medida).

- a. Ser mayor de edad para contratar legalmente según la ley estatal; **Y**
- b. Haber establecido un hogar separado de sus padres/tutores legales por 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 de conformidad con las regulaciones del IRS.

Parte 2: Para demostrar la independencia de sus padres/tutores legales, se debe cumplir una (1) de las siguientes excepciones según la definición de estudiante independiente del Departamento de Educación de los EE. UU.:

- a. Tendrá por lo menos 24 años de edad al 31 de diciembre del año en curso;

ZILKER STUDIOS – CRITERIO DE SELECCIÓN DE INQUILINOS –
1508 S. Lamar Blvd., Austin, TX 78704 Tel: (512) 735-1660 | Fax: (512)
735-1661 ZSManager@foundcom.org

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



- b. Está legalmente casado;
- c. Está trabajando en un programa de maestría o doctorado (como MA, Maestría en Administración de Empresas, Doctorado, certificado de posgrado, etc.);
- d. Actualmente está prestando servicio activo en las fuerzas armadas de EE. UU. con fines distintos al entrenamiento;
- e. Es un veterano de las fuerzas armadas de Estados Unidos;
- f. Tener un dependiente legal, es decir, un hijo o un padre;
- g. Haber sido en cualquier momento desde los 13 años de edad huérfano, estar en cuidado de crianza o ser dependiente/tutelado por el tribunal;
- h. Eran menores emancipados o estaban bajo tutela legal antes de cumplir los 18 años;
- i. No tiene hogar o es autosuficiente y está en riesgo de quedarse sin hogar (debe ser verificado por una escuela secundaria o un distrito para personas sin hogar). enlace, director de un refugio de emergencia o programa de vivienda de transición financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Desarrollo Urbano ("HUD"), o el director de un centro básico o programa de vivienda de transición para jóvenes fugitivos o sin hogar.

****Si usted es un estudiante y no cumplió con una excepción en la Parte 1 o 2 anterior, bajo este programa, se le considera dependiente de su(s) padre(s)/tutor legal. Para que usted pueda vivir en esta propiedad, se deben verificar sus ingresos MÁS los ingresos de sus padres/tutores legales. La propiedad debe realizar una certificación que utilice documentación fuente para verificar los ingresos y activos de usted y de su(s) padre(s)/tutor legal. También debe ser elegible para ingresos independientes según el límite de ingresos para esta propiedad. Si esto no se puede proporcionar, usted no será elegible para vivir en esta propiedad.**

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

- Política de adaptación razonable/ 504
- Política de solicitud denegada
- Política de privacidad
- Política de lista de espera
- Política de mascotas
- Política de no fumar
- Política de recertificación
- Política de transferencia de unidades
- Política de no renovación/ terminación
- Política de quejas/ Proceso de revisión individualizado
- Políticas comunitarias
- Política de prevención contra las chinches
- Guía de derechos y recursos para inquilinos
- Aviso de derechos de ocupación de VAWA

ZILKER STUDIOS – CRITERIO DE SELECCIÓN DE INQUILINOS –
 1508 S. Lamar Blvd., Austin, TX 78704 Tel: (512) 735-1660 | Fax: (512)
 735-1661 ZSManager@foundcom.org

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



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 PAUTAS específicas necesarias para cumplir con las Pautas de Cumplimiento de FHLB, RTC, HOME, BOND y CRÉDITO FISCAL.

Las personas con discapacidad pueden solicitar una adaptación razonable para completar el proceso de solicitud ya sea verbalmente o en persona en 1508 S. Lamar Blvd, Austin, TX 78704, por escrito, por correo electrónico o llamando a la Oficina de Administración al 512-735-1660. El horario de oficina es de 8:00 am a 4:00 pm. 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 1508 S. Bulevar Lamar, Austin, TX 78704. 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 resultará en el rechazo automático de la misma solicitud.

He leído y comprendido los criterios de selección de inquilinos de esta comunidad.

Firma del solicitante

Fecha

ZILKER STUDIOS – CRITERIO DE SELECCIÓN DE INQUILINOS –
1508 S. Lamar Blvd., Austin, TX 78704 Tel: (512) 735-1660 | Fax: (512)
735-1661 ZSManager@foundcom.org

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



