

## Plan de selección de inquilinos

### **Requisitos de elegibilidad del proyecto**

#### ***Requisitos específicos del proyecto***

Franciscan Village II, LP dba como Franciscan Village, patrocinado por la Provincia de los Franciscanos del Sagrado Corazón, fue aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para la construcción y subsidio de 176 apartamentos para adultos mayores de sesenta y dos años de edad, bajo los programas de la Sección 202/8 y PBRA.

El propósito de Franciscan Village, según lo aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, es proporcionar vivienda y servicios de apoyo adecuados a personas mayores de sesenta y dos años de edad.

#### ***Requisitos de Ciudadanía/Inmigración***

Por ley, solo los ciudadanos estadounidenses y los no ciudadanos elegibles pueden beneficiarse de la asistencia federal para el alquiler. La asistencia en vivienda subsidiada se limita a lo siguiente:

a) Ciudadanos o nacionales de los Estados Unidos; y b) no ciudadanos que tienen un estatus migratorio elegible según lo determinado por las regulaciones de HUD.

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 afirman tener un estatus elegible. Los no ciudadanos de 62 años o más deben firmar una declaración de estatus migratorio elegible y proporcionar un documento de prueba de edad.

**El Anexo A** es una exhibición de las formas aceptables de documentación con respecto al estatus migratorio de un no ciudadano.

Los ciudadanos estadounidenses deben firmar una declaración de ciudadanía. Además, nuestra política de propietarios requiere al menos una prueba adicional de ciudadanía (certificado de nacimiento, documentos de baja militar, pasaporte válido o certificado de naturalización) para aquellos que declaran ser ciudadanos o nacionales de los U.S.

Los solicitantes deben presentar la documentación requerida de ciudadanía/estatus migratorio a más tardar en la fecha en que el propietario inicie la verificación de otros factores de elegibilidad.

### ***Requisitos del Número de Seguro Social (SSN)***

Cada miembro del hogar de un solicitante, **excepto** aquellos que no afirman tener un estatus migratorio elegible y las personas de 62 años o más que ya estaban recibiendo asistencia federal de vivienda en otro lugar el 31 de enero de 2010, deben revelar dicho número de Seguro Social antes de que el hogar pueda ser alojado. Sin embargo, no necesitan tener o revelar su número de Seguro Social para ser colocados en la lista de espera. Además, pueden conservar su lugar en el lista de espera si todos los miembros del hogar que deben revelar un número de seguro social no pueden hacerlo en el momento en que una unidad esté disponible para ellos.

El solicitante que no ha divulgado y/o proporcionado verificación de los SSN de todos los miembros del hogar no exentos tiene 90 días a partir de la fecha en que se le ofrece por primera vez una unidad disponible para divulgar y/o verificar los SSN. Durante este período de 90 días, el solicitante puede, a su discreción, mantener su lugar en la lista de espera. Después de 90 días, si el solicitante no puede divulgar y/o verificar los números de Seguro Social de todos los miembros del hogar no exentos, se debe determinar que el solicitante no es elegible y se debe eliminar de la lista de espera.

Documentación adecuada significa una tarjeta de seguro social emitida por la Administración del Seguro Social (SSA, por sus siglas en inglés) u otra evidencia aceptable del SSN. Consulte el **Anexo B**.

### ***Elegibilidad de los estudiantes para la asistencia de la Sección 8***

La elegibilidad de un estudiante para la asistencia de la Sección 8 se determinará en el momento de la mudanza, la recertificación anual, la certificación inicial (cuando un inquilino en el lugar comienza a recibir la Sección 8) y en el momento de una recertificación provisional si uno de los cambios en la composición familiar informados es que un miembro del hogar está inscrito como estudiante.

La asistencia prevista en el artículo 8 no se prestará a ninguna persona que:

- a. Está inscrito como estudiante a tiempo parcial o completo en una institución de educación superior con el fin de obtener un título, certificado o otro programa que conduzca a una credencial educativa reconocida;
- b. Es menor de 24 años;
- c. No está casado;
- d. No es un veterano de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos;
- e. No tiene un hijo dependiente;
- f. No es una persona con discapacidades, tal como se define dicho término en 3(b)(3)(E) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (42 U.S.C.

1437a(b)(3)(E)) y al 30 de noviembre de 2006 no recibía asistencia en virtud del artículo 8).

- g. No vive con sus padres que están recibiendo la Sección 8 asistencia; y
- h. No es elegible individualmente para recibir asistencia de la Sección 8 y tiene padres (los padres individual o conjuntamente) que no tienen ingresos elegibles para recibir Sección 8 asistencia.

Para que un estudiante sea elegible independientemente de sus padres (cuando los ingresos de los padres no son relevantes), el estudiante debe demostrar la ausencia o su independencia de los padres. El estudiante debe cumplir, como mínimo, **con todos los** siguientes criterios para ser elegible para la asistencia de la Sección 8. El estudiante debe:

- a. Tener la edad legal para contratar según la ley estatal;
- b. Haber establecido un hogar separado de los padres o tutores legales durante al menos un año antes de la solicitud de ocupación, **o** Conozca la definición de un estudiante. (Consulte el manual de HUD 4350.3 Rev 1 Glosario para la definición de Estudiante Independiente);
- c. No ser reclamado como dependiente por los padres o tutores legales de conformidad con el IRS normativa; y
- d. Obtener una certificación del monto de la asistencia financiera que se proporcionado por los padres, firmado por la persona que proporciona la manutención. Éste se requiere certificación incluso si no se proporcionará asistencia.

Cualquier asistencia financiera que un estudiante reciba (1) bajo la Ley de Educación Superior de 1965, (2) de fuentes privadas, o (3) de una institución de educación superior que exceda los montos recibidos por matrícula se incluye en los ingresos anuales, excepto si el estudiante es mayor de 23 años con hijos dependientes o si el estudiante vive con sus padres que reciben asistencia de la Sección 8.

Si un estudiante no elegible es miembro de un hogar solicitante o de un hogar existente que recibe asistencia de la Sección 8, la asistencia para el hogar no se prorrateará, sino que se terminará de acuerdo con la guía del manual de HUD 4350.3 Rev 1 párrafo 8-6 A.

Un estudiante no elegible no puede ser desalojado o obligado a mudarse de una unidad siempre y cuando el estudiante cumpla con los términos del contrato de arrendamiento.

### **Límites de ingresos**

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) establece límites de ingresos y los revisa anualmente para garantizar que la asistencia federal para el alquiler se brinde solo a personas y familias de bajos ingresos. El programa de límite de ingresos

utilizado para Franciscan Village es un límite de ingresos muy bajo y extremadamente bajo debido a nuestro subsidio de la Sección 8 (posterior a 1981).

## **Procedimientos para recibir solicitudes y seleccionar de la lista de espera**

### ***Aceptación de solicitudes***

El posible solicitante llama o viene y le informamos que para ser elegible debe tener 62 años de edad o más y no debe exceder los límites de ingresos actuales para ocupación individual y doble. A continuación, informamos al solicitante de nuestra política de no fumar. En el momento de la solicitud de solicitud, tomamos la siguiente información del solicitante: su nombre completo (incluido el segundo nombre, si corresponde), fecha de nacimiento, dirección y número de teléfono. Por último, informamos al solicitante que le enviaremos por correo o le entregaremos una solicitud preliminar (**Anexo C**) para que la complete y la devuelva en nuestro sobre con su dirección.

Al recibir la solicitud preliminar completa, si encontramos que el solicitante es elegible, lo colocamos en la lista de espera de acuerdo con la fecha de su solicitud y el tiempo recibido por correo.

Los solicitantes serán notificados de un apartamento disponible en orden cronológico. En ningún momento se desviará de este orden cronológico, a menos que nuestra ocupación actual esté por debajo del límite de ingresos extremadamente bajos del 40%, o que no esté disponible una unidad solicitada de dos dormitorios o accesible para discapacitados. Estos solicitantes especificados permanecerían en su lugar en la lista de espera y serían notificados una vez que haya un apartamento apropiado disponible. Cuando hay un apartamento disponible, el solicitante es contactado por teléfono para una entrevista.

A medida que surjan vacantes, los solicitantes tendrán dos oportunidades para declinar. Cuando un solicitante primero rechaza una unidad, se colocará en la parte inferior de la lista de espera a partir de la fecha en que se negaron frente a la fecha original de la solicitud y una carta (**Anexo E**). Si se rechazan dos veces, se eliminarán de la lista de espera y se enviará una carta (**Anexo F**). Si el solicitante ya no es interesado en un apartamento aquí, se les sacará de la lista de espera y se les enviará una carta (**Anexo G**).

Los solicitantes serán contactados periódicamente por correo para determinar si desean permanecer en la lista de espera (**Anexo H**). Los solicitantes que no respondan dentro de los treinta días serán eliminados de la lista de espera.

Al programar una cita, le pedimos al solicitante que traiga la siguiente información:

1. Tarjeta de Seguro Social, Certificado de Nacimiento y Licencia de Conducir.  
Tarjeta de identificación estatal
2. Carta de adjudicación del Seguro Social
3. Fuentes de ingresos mensuales (por ejemplo, pensiones, empleo, anualidades, etc.)
4. Fuentes de activos y copias de estados de cuenta (1 mes de ahorros, 6 meses de cheques, IRA, acciones, etc.)
5. Factura de impuestos actual o declaración escrita de un agente de bienes raíces que muestre el valor de mercado actual de la casa, si es de su propiedad.
6. Nombre y dirección del arrendador, si alquila
7. Documentación de gastos médicos "de bolsillo"
8. Documentación de gastos de farmacia
9. Recibos de artículos médicos o de salud "de venta libre" recetados para una afección médica específica y la información de contacto del médico

### ***Preferencias***

De acuerdo con las regulaciones de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés), una transferencia de emergencia para un inquilino de otra propiedad de LSC tendría preferencia sobre el siguiente solicitante en la lista de espera.

### ***Focalización de ingresos***

Nuestro método actual para elegir familias con ingresos extremadamente bajos es el Método 1 en el Manual 4350.3 de HUD que establece: "Método 1 – Admitir solo familias de ingresos extremadamente bajos hasta que se alcance el objetivo del 40%. En orden cronológico, los propietarios seleccionan a los solicitantes elegibles de la lista de espera cuyos ingresos están en o por debajo del límite de ingresos extremadamente bajos para llenar el primer 40% de las vacantes esperadas en la propiedad. Una vez alcanzado este objetivo, admitir a los solicitantes en orden de lista de espera". Actualmente, nuestra ocupación cumple con el 40% en el límite de ingresos extremadamente bajos.

### ***Criterios de selección de solicitantes***

Los solicitantes que cumplan con todos los estándares de elegibilidad para la residencia deben mudarse a Franciscan Village dentro de los treinta días posteriores a la fecha de determinación de que son elegibles para la residencia. El solicitante debe cumplir con los requisitos de elegibilidad que se enumeran a continuación. En el momento de la entrevista, se debe proporcionar o enviar documentación para verificar la elegibilidad en varias áreas.

1. El jefe de familia debe tener sesenta y dos años o más.
2. Los ingresos de elegibilidad no deben exceder el límite de ingresos establecido por HUD vigente en el momento de la entrevista.
3. El historial de alquiler verificado por propietarios anteriores de los últimos tres años debe demostrar que el solicitante ha pagado el alquiler a tiempo, no ha tenido problemas de limpieza, no ha violado las normas de seguridad o ruido y no ha tenido problemas sociales con otros residentes.
4. Los solicitantes con mascotas y animales de asistencia deben cumplir con todos los requisitos dentro de las normas de tenencia de animales, que se han establecido de acuerdo con a las directrices del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés).
5. Franciscan Village prohibirá la entrada a los siguientes Independientemente de cuándo ocurrió:
  - a. Cualquier persona que haya sido desalojada de cualquier tipo de vivienda por actividades delictivas relacionadas con drogas o actividades delictivas, incluida la fabricación y/o venta de drogas ilegales o peligrosas.
  - b. Cualquier persona que actualmente esté involucrada en el uso ilegal de drogas o para la cual el Arrendador tenga una causa razonable para creer que el uso ilegal de una persona o el patrón de uso ilegal de una droga puede interferir con la salud, la seguridad y el derecho al disfrute pacífico de la propiedad por parte de otros residentes;
  - c. Cualquier persona que esté sujeta a un requisito de registro de por vida para delincuentes sexuales a nivel nacional, estatal o local;
  - d. Cualquier persona que, en el momento de la solicitud, esté sujeta, durante un período de tiempo específico, a un requisito de registro de delincuentes sexuales nacional, estatal o local.

Franciscan Village prohibirá la admisión a lo siguiente si ha ocurrido en los últimos tres (3) años:

- e. Un solicitante, o un miembro del hogar del solicitante, dirigió un comportamiento abusivo o amenazante hacia un empleado de un agente de administración u otro miembro de la comunidad de Franciscan Village.

Franciscan Village prohibirá la admisión de lo siguiente si ha ocurrido en los últimos cinco (5) años:

- a. Cualquier persona que tenga antecedentes de desalojo, independientemente de las circunstancias que conduzcan a un desalojo exitoso.

Franciscan Village prohibirá la admisión a los siguientes casos si ha ocurrido en los últimos siete (7) años:

- a. Cualquier persona que participe en otra actividad delictiva que amenace la salud, la seguridad y el derecho al disfrute pacífico de la propiedad por parte de otros residentes o la salud y seguridad de Franciscan Village, sus empleados, contratistas, subcontratistas o agentes. Otras actividades delictivas incluyen los siguientes antecedentes penales en los últimos siete (7) años (el período retrospectivo de siete años comienza a partir de la fecha de la condena o de la liberación de la detención o encarcelamiento, lo que sea más reciente a la fecha de la selección):

- (1) Delitos violentos que involucran lesiones o muerte de otra persona y destrucción de la propiedad;
- (2) Incendio premeditado
- (3) Violaciones de los códigos de salud locales, estatales o federales
- (4) Dos (2) o más delitos de drogas o alcohol, incluidos los delitos de OVI
- (5) Cualquier delito de robo
- (6) Más de tres (3) infracciones menores (que no sean infracciones de tránsito menores)

Al aplicar los criterios de selección a un caso específico, Franciscan Village puede considerar todas las circunstancias relevantes para el caso de un solicitante u ocupante en particular antes de tomar una decisión final. Franciscan Village toma en consideración el historial crediticio de cada solicitante, con respecto a los siguientes elementos en los últimos siete años: a) Pagos atrasados; b) NSF; c) Saldo pendiente; d) Pérdidas y ganancias; e) Colecciones; f) Sentencias o bienes de la Audiencia Civil. Franciscan

Village puede tener en cuenta la gravedad de la ofensa, el grado de participación en la actividad infractora y el efecto que la denegación de vivienda tendría en los ocupantes no infractores.

Si Franciscan Village descubre que un miembro del hogar fue admitido erróneamente (el miembro del hogar estaba sujeto a un requisito de registro de por vida en el momento de la admisión y fue admitido después del 25 de junio de 2001), Franciscan Village buscará inmediatamente el desalojo o la terminación de la asistencia para el miembro del hogar. Si Franciscan Village admitió erróneamente a un delincuente sexual de por vida, se le ofrecerá a la familia la oportunidad de eliminar del hogar al miembro de la familia no elegible. Si la familia no está dispuesta a sacar a esa persona del hogar, Franciscan Village terminará la asistencia para el hogar.

6. Un solicitante que retenga o falsifique información en la solicitud no calificará para ser residente.
7. Si el inquilino o un miembro del hogar del inquilino, independientemente de la fecha de admisión, participa en actividades delictivas (incluidos delitos sexuales) mientras vive en una vivienda asistida por HUD, Franciscan Village buscará el desalojo o la terminación de la asistencia en la medida permitida por los requisitos de HUD, el contrato de arrendamiento y la ley estatal o local.

### ***Informe de búsqueda de inquilinos existentes***

El personal autorizado de Franciscan Village utilizará un informe de búsqueda de inquilinos existentes en el momento en que procese una solicitud para determinar si el solicitante o cualquier miembro del hogar solicitante reside actualmente en otra ubicación de vivienda multifamiliar o vivienda pública e indígena (PIH). Se accede a este informe a través de EIV, un sistema informático basado en la web que contiene información de verificación sobre las personas que participan en los programas de asistencia para el alquiler de HUD. Si el solicitante o un miembro del hogar del solicitante reside en otro lugar, el personal autorizado de Franciscan Village discutirá esto con el solicitante, dándole al solicitante la oportunidad de explicar cualquier circunstancia relacionada con su asistencia en otro lugar. Dependiendo del resultado de la hablar con el solicitante, es posible que el personal autorizado de Franciscan Village deba hacer un seguimiento con la PHA u O/A respectiva para confirmar el estado de participación en el programa de la persona antes de la admisión. El informe le da al personal autorizado de Franciscan Village la capacidad de coordinar las fechas de mudanza y mudanza con la PHA o la O/A de la propiedad en la otra ubicación. Los resultados de la búsqueda se conservarán con la solicitud junto con cualquier documentación obtenida como resultado de los contactos con el solicitante y la PHA y/o O/A en la otra ubicación.

### ***Procedimientos para rechazar a los solicitantes no elegibles***

Aquellos solicitantes que no cumplan con los requisitos de elegibilidad para la residencia serán notificados de dicha inelegibilidad. El solicitante o solicitantes recibirán una notificación inmediata por escrito en la que se les informará del rechazo, los motivos del rechazo de su solicitud de solicitud, solicitud preliminar o entrevista de solicitud, y se les informará de su derecho a impugnar/apelar el rechazo. Además, se adjuntarán al aviso de rechazo por escrito los formularios HUD-5380 y HUD-5382 de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés). Este aviso también informará al solicitante que tiene catorce (14) días para responder por escrito o solicitar una reunión en persona con respecto a su intención de disputar/apelar el rechazo. Consulte el **Anexo I** y el **Anexo J** para las notificaciones de rechazo y el **Anexo K** y el **Anexo L** para los formularios de VAWA HUD.

### **Normas de ocupación**

Según la regulación de HUD, el propietario debe desarrollar y seguir estándares de ocupación que tengan en cuenta el tamaño y el número de habitaciones necesarias en función del número de personas en la familia. Las normas de ocupación sirven para evitar la sobreutilización o subutilización de las unidades que puede dar lugar a un uso ineficiente de la asistencia a la vivienda. Los estándares de ocupación también garantizan que los inquilinos sean tratados de manera justa y consistente y reciban un espacio de vivienda adecuado.

Nuestros estándares de ocupación cumplen con las leyes federales, estatales y locales de vivienda justa y derechos civiles; leyes de inquilinos y propietarios; y los requisitos de igualdad de oportunidades y no discriminación de HUD en virtud de los procedimientos administrativos de HUD. Franciscan Village no excluye a las familias de ancianos con niños que de otro modo serían elegibles de nuestra propiedad para ancianos / discapacitados cubierta por el Manual de HUD 4350.3.

La política de Franciscan Village para determinar el tamaño apropiado de la unidad es generalmente de dos personas por dormitorio. La propiedad cuenta con 173 unidades de "un dormitorio" y 3 "unidades de dos dormitorios".

El procedimiento utilizado para colocar a los solicitantes en una lista para más de un tamaño de unidad está determinado por el número de miembros del hogar, un asistente que vive en el hogar o por razones médicas.

## **Políticas de transferencia de unidades**

Franciscan Village no permite transferencias de unidades a menos que un inquilino requiera un asistente que viva en el lugar, tenga un cambio en la composición familiar, requiera una adaptación razonable documentada, necesite una unidad accesible para discapacitados o necesite una transferencia de emergencia según las regulaciones de VAWA. A continuación se describe el procedimiento de transferencia de unidades:

1. Franciscan Village actuará lo más rápido posible para trasladar a un inquilino que sea víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso a otra unidad, sujeto a la disponibilidad y seguridad de una unidad.
2. El cambio en la composición de la familia permitiría que un inquilino que vive en una unidad de un dormitorio se transfiera a una unidad de dos dormitorios cuando esté disponible.
3. Los inquilinos que soliciten transferencias tendrían prioridad sobre los solicitantes en lista de espera. Se establecería una lista de espera interna de inquilinos para la transferencia de unidades.
4. Se requiere una solicitud por escrito del inquilino para la transferencia de una unidad.
5. Se requeriría la verificación de terceros para la transferencia de unidades de alojamiento razonable.
6. El cambio en la composición familiar en una unidad de dos dormitorios requeriría que el único inquilino restante se transfiera a una unidad de un dormitorio una vez que esté disponible. (Esto no se aplica a los ayudantes internos).

### **Políticas para cumplir con la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, Las Enmiendas a la Ley de Vivienda Justa de 1988, y el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964**

Franciscan Village tiene una política de no discriminación. Todos los servicios y adaptaciones de la instalación están disponibles para personas sin distinción de raza, color, religión, sexo, origen nacional, discapacidad y estado familiar.

Franciscan Village sigue específicamente las políticas y regulaciones establecidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. y no se desvía del propósito para el cual fue aprobado por HUD.

**Políticas para cumplir con la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA)  
y la Ley de Reautorización del Departamento de Justicia de 2005  
y la Ley de Reautorización de la Violencia contra la Mujer (VAWA) de 2022**

La VAWA brinda protección legal a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho. Estas protecciones prohíben que Franciscan Village desaloje o termine la asistencia de las personas que reciben asistencia bajo un programa de la Sección 8 basado en proyectos si los motivos alegados para tal acción son un caso de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho.

La ley ofrece las siguientes protecciones contra el desalojo o la denegación de vivienda por violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho.

*Protecciones VAWA.*

A un solicitante no se le negará la admisión sobre la base de que el solicitante es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, si el solicitante califica para recibir asistencia o admisión.

Un incidente o incidentes de violencia doméstica real o amenazada, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho no se interpretará como una violación grave o repetida del contrato de arrendamiento por parte de la víctima o amenaza de víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho, ni como una buena causa para rescindir el arrendamiento, los derechos de ocupación o la asistencia a la víctima.

La actividad delictiva directamente relacionada con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acecho, realizada por un miembro del hogar de un inquilino o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, no será causa de terminación del arrendamiento, derechos de ocupación o asistencia a la víctima, si el inquilino o un miembro de la familia inmediata del inquilino es la víctima.

*Limitaciones de las protecciones de VAWA.*

La administración tiene la autoridad para desalojar a un inquilino o terminar la asistencia por una violación del contrato de arrendamiento no relacionada con la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acecho, y la administración no someterá a dicho inquilino a un estándar más exigente que otros inquilinos para tomar la determinación de desalojar o terminar los derechos de asistencia u ocupación.

La administración tiene la autoridad de desalojar o cancelar la asistencia a cualquier inquilino u ocupante legal si la administración demuestra una amenaza real e inminente a otros inquilinos o a aquellos empleados o que prestan servicios a Franciscan Village si ese inquilino u ocupante legal no es despedido de la asistencia.

La administración tiene la autoridad para desalojar o cancelar la asistencia solo cuando no hay otras acciones que se puedan tomar para reducir o eliminar la amenaza, incluidas, entre otras, la transferencia de la víctima a una unidad diferente, excluyendo al perpetrador de la propiedad, ponerse en contacto con las fuerzas del orden para aumentar la presencia policial o desarrollar otros planes para mantener la propiedad segura, o buscar otros recursos legales para evitar que el perpetrador actúe ante una amenaza.

*Documentar la ocurrencia de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho.*

La gerencia que presenta un reclamo de arrendamiento o asistencia continua o inicial basado en el estado como víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acecho o actividad delictiva relacionada con la violencia en el hogar, la violencia en el noviazgo, la agresión sexual o el acecho, solicitará que la persona que presenta el reclamo documente el abuso. La solicitud de documentación debe hacerse por escrito. La gerencia requerirá la presentación de la documentación dentro de los 14 días hábiles posteriores a la fecha en que la persona recibió la solicitud de documentación. Sin embargo, la gerencia puede extender este período de tiempo a su discreción. La documentación será confidencial, salvo obligación legal.

*Recursos disponibles para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho.*

A pesar de cualquier ley federal, estatal o local que indique lo contrario, la administración puede bifurcar un contrato de arrendamiento o eliminar a un miembro del hogar de un contrato de arrendamiento sin tener en cuenta si el miembro del hogar es signatario del contrato de arrendamiento, con el fin de desalojar, eliminar, rescindir los derechos de ocupación o terminar la asistencia a cualquier inquilino u ocupante legal que participe en actos delictivos de violencia física contra miembros de la familia u otros. sin desalojar, desalojar, dar por terminada la asistencia o penalizar de otra manera a la víctima de dicha violencia que sea un inquilino u ocupante legal. Dicho desalojo, remoción, terminación de los derechos de ocupación o terminación de la asistencia se realizará de acuerdo con los procedimientos prescritos por las leyes federales, estatales o locales para la terminación de la asistencia o los arrendamientos bajo los programas basados en proyectos de la Sección 8 pertinentes.

La administración tiene autoridad, cuando se le notifique, para cumplir con las órdenes judiciales que abordan los derechos de acceso o control de la propiedad, incluidas las órdenes de protección

civil emitidas para proteger a la víctima y para abordar la distribución de la propiedad entre los miembros del hogar en caso de que una familia se separe.

Las protecciones de VAWA no reemplazarán ninguna disposición de ninguna ley federal, estatal o local que brinde una mayor protección a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo , agresión sexual o acoso.

### **Política de Apertura y Cierre de la Lista de Espera**

Franciscan Village nunca ha cerrado la lista de espera. Sin embargo, si cerráramos la lista de espera, informaríamos a los posibles solicitantes de que la lista de espera está cerrada y nos negaríamos a aceptar solicitantes adicionales. Cuando aceptemos abrir la lista de espera y aceptemos solicitudes nuevamente, el aviso de esta acción se anunciará en una publicación que probablemente sea leída por los posibles solicitantes de la misma manera (si es posible, en las mismas publicaciones) que la notificación de que la lista de espera se cerró. Los anuncios incluirán dónde y cuándo presentar la solicitud y se ajustarán a las actividades de publicidad y divulgación descritas en nuestro Plan de Mercadeo de Vivienda Justa Afirmativa.

### **Política de no fumar**

Franciscan Village es una instalación para no fumadores a partir del 1 de abril de 2010. Está prohibido fumar por parte de los inquilinos, sus invitados, miembros de la familia, invitados y todas las demás personas en, dentro o alrededor de los edificios de apartamentos. Una violación de la Política de No Fumar será un "incumplimiento material" del Contrato de Arrendamiento y el Anexo del Contrato de Arrendamiento y someterá al Inquilino a, entre otras cosas, pero no limitado a, la terminación del Contrato de Arrendamiento, el desalojo, las medidas cautelares y otros daños en derecho o equidad que puedan estar disponibles para el Arrendador. No habrá prohibición de fumar fuera de los edificios de apartamentos de Franciscan Village siempre y cuando dicho fumar no interfiera con el disfrute tranquilo de la ocupación de su apartamento por parte de cualquier Inquilino.

### **Actualizaciones del Plan de Selección de Inquilinos**

Cuando se actualice este Plan de Selección de Inquilinos, todos los solicitantes que actualmente estén en la lista de espera recibirán una notificación por escrito de todas las revisiones realizadas, así como información de contacto para todas y cada una de las preguntas.

### **Verificación de puerto seguro**

Franciscan Village no acepta la verificación de puerto seguro.

### **Limitaciones de los activos**

La admisión a Franciscan Village no se puede proporcionar a ningún hogar si: A) los activos netos del hogar exceden los \$ 100,000; y/o B) El hogar tiene un interés de propiedad actual, un derecho legal para residir y la autoridad legal efectiva para vender el bien inmueble (según las leyes del estado o localidad en el que se encuentra la propiedad) que es adecuado para ser ocupado por el hogar como residencia.

### **Errores de Minimis - Errores Mínimos en la Determinación de la Renta**

Un error de minimis ocurre cuando el ingreso anual ajustado de un hogar se calcula incorrectamente en no más de \$360, lo que resulta en el cobro excesivo de alquiler a un hogar. Si se comete un error, dentro de los 7 días posteriores al descubrimiento del error, Franciscan Village proporcionará una notificación por escrito informando al inquilino que se cometió un error en el cálculo de su alquiler e indicará la cantidad de alquiler pagado en exceso que se le debe al inquilino. Si el monto total adeudado al inquilino es de \$25 o menos, se aplicará un crédito al libro mayor del inquilino, dentro de los 3 días posteriores al descubrimiento del error. Si el monto total adeudado al inquilino es de \$26 o más, se emitirá un reembolso en forma de cheque, pagadero al jefe de familia, dentro de los 14 días posteriores al descubrimiento del error.

### **Alivio gradual**

Todos los hogares que recibieron una deducción por atención médica y de salud no reembolsada y/o gastos razonables de atención de asistentes o aparatos auxiliares en función de su revisión de ingresos más reciente antes del 1 de enero de 2025, comenzarán a recibir el alivio gradual de 24 meses en su próxima recertificación anual o recertificación provisional, lo que ocurra primero después del 1 de enero de 2025. A los hogares que reciben ayuda gradual se les deducirán los gastos elegibles que excedan el 5 por ciento de los ingresos anuales durante 12 meses. Doce meses después de que comenzara la introducción gradual del 5 por ciento, a los hogares se les deducirán los gastos elegibles que excedan el 7.5 por ciento de los ingresos anuales durante los 12 meses inmediatamente siguientes. Después de que el hogar haya completado los 24 meses de introducción gradual en los umbrales más bajos, como se describió anteriormente, el hogar permanecerá en el umbral del 10 por ciento, a menos que el hogar califique para el alivio bajo la disposición de alivio por dificultades generales. Cuando el alivio gradual de un hogar elegible comienza con una recertificación provisional, el propietario deberá procesar otra transacción un año después para que el hogar pase a la siguiente fase. La transacción puede ser una recertificación provisional, si se desencadena, o una transacción de recertificación no provisional.

### **Gastos de Cuidado de Niños – Exención por Dificultades Económicas**

Si un hogar reclama gastos de cuidado infantil para permitir que un miembro adulto del hogar trabaje o vaya a la escuela, y la elegibilidad del hogar para el gasto termina porque el miembro del hogar ya no trabaja ni asiste a la escuela, se puede solicitar una exención por dificultades.

En el momento de la recertificación anual e interina, Franciscan Village proporcionará a los hogares que reclamaban gastos de cuidado infantil en la última certificación, un formulario titulado "Gastos de cuidado infantil - Formulario de solicitud de exención por dificultades". Este formulario puede ser completado por el hogar para solicitar esta exención.

Si se otorga, una excepción por dificultades económicas permitiría que el hogar continúe con el gasto durante un período de 90 días. Después de la conclusión del período de 90 días, Franciscan Village volverá a calcular los ingresos y el alquiler del hogar, y se proporcionará un aviso de 30 días de cualquier aumento de alquiler. Un hogar puede solicitar una extensión de esta exención si las dificultades continúan.

Solo se concederá una excepción por dificultades económicas si la pérdida del gasto resultara en la incapacidad del hogar para pagar el alquiler. Para ser elegible para esta exención, un hogar debe:

- Proporcione documentación que indique que el pago total del inquilino del hogar, más el monto del gasto, excede el 45% del ingreso ajustado del hogar.
- Demuestre por qué el cuidado de los niños sigue siendo necesario, aunque el miembro del hogar ya no trabaje o no vaya a la escuela. Algunos ejemplos son: tratamientos de salud, cuidado de un miembro de la familia, pérdida del cuidado de los niños si no se mantiene la colocación, etc.

Franciscan Village proporcionará una notificación por escrito al hogar dentro de los 7 días posteriores a la solicitud, notificando al hogar si se aprueba o rechaza la exención, o si se aprueba o deniega una extensión.

Si se aprueba, el aviso indicará el nuevo alquiler, la fecha en que comienza la exención y cuándo vencerá. Los hogares están obligados a informar si las circunstancias que hicieron que el hogar fuera elegible para el alivio ya no son aplicables. Si Franciscan Village determina que el hogar ya no es elegible para la exención, se le notificará al hogar indicando la fecha de terminación. Se proporcionará un aviso de 30 días de aumento de alquiler, si corresponde.

### **Gastos de Asistencia Médica y por Discapacidad – Exención General por Dificultades Económicas**

Un hogar que reclame gastos de asistencia médica o por discapacidad solo puede deducir como gasto el monto del gasto que exceda el 10% del ingreso bruto anual del hogar. Si un cambio en las circunstancias, como una factura médica grande o la pérdida de ingresos, resulta en la incapacidad de un hogar para pagar el alquiler, el hogar puede solicitar una exención general para permitir que el hogar deduzca como gasto el monto del gasto que exceda el 5% del ingreso anual bruto del hogar.

En el momento de la recertificación anual e interina, Franciscan Village proporcionará a los gastos de asistencia médica o por discapacidad del hogar un formulario titulado "Gastos de

asistencia médica y por discapacidad - Formulario de solicitud de exención por dificultades". Este formulario puede ser completado por el hogar para solicitar esta exención.

Si se otorga, una excepción por dificultades permitiría al hogar deducir los gastos de asistencia médica o por discapacidad que excedan el 5% durante un período de 90 días. Después de la conclusión del período de 90 días, Franciscan Village volverá a calcular los ingresos y el alquiler del hogar, y se proporcionará un aviso de 30 días de cualquier aumento de alquiler. Un hogar puede solicitar una extensión de esta exención si las dificultades continúan.

Solo se otorgará una excepción por dificultades económicas si las dificultades resultan en la incapacidad del hogar para pagar el alquiler. Para ser elegible para esta exención, un hogar debe:

- Proporcione documentación que indique que el pago total del inquilino del hogar, más el monto del gasto, excede el 45% del ingreso ajustado del hogar.
- Demostrar que el hogar ha experimentado una dificultad, como la pérdida de ingresos, la disminución del tamaño del hogar, los grandes gastos médicos, etc.

Franciscan Village proporcionará una notificación por escrito al hogar dentro de los 7 días posteriores a la solicitud, notificando al hogar si se aprueba o rechaza la exención, o si se aprueba o deniega una extensión.

- Si se aprueba, el aviso indicará el nuevo alquiler, la fecha en que comienza la exención y cuándo vencerá. Los hogares están obligados a informar si las circunstancias que hicieron que el hogar fuera elegible para el alivio ya no son aplicables. Si Franciscan Village determina que el hogar ya no es elegible para la exención, se le notificará al hogar indicando la fecha de terminación. Se proporcionará un aviso de 30 días de aumento de alquiler, si corresponde.

### **Recertificaciones provisionales**

Las recertificaciones provisionales se llevan a cabo para tener en cuenta los cambios en los ingresos del hogar que se producen entre las recertificaciones anuales.

Aumentos de ingresos:

Todos los aumentos en los ingresos deben ser reportados a Franciscan Village dentro de los diez días posteriores al cambio. Las recertificaciones provisionales se llevarán a cabo cuando el ingreso anual ajustado de un hogar haya aumentado en un 10% o más. Franciscan Village no tendrá en cuenta los aumentos en los ingresos del trabajo (salarios, pago militar y trabajo por cuenta propia) al determinar si el ingreso ajustado de un hogar ha aumentado en un 10% o más. Si los cambios en los ingresos no se informan de manera oportuna, y dichos cambios en los ingresos resultan en un aumento en el alquiler, el aumento en el alquiler se aplicará retroactivamente al primer día del mes siguiente a la fecha del aumento. En tales casos, el hogar será responsable de pagar a Franciscan Village los montos retroactivos de alquiler adeudados.

### **Disminuciones de ingresos**

Todas las disminuciones en los ingresos deben ser reportadas a Franciscan Village dentro de los diez días posteriores al cambio. Las recertificaciones provisionales se llevarán a cabo cuando el ingreso anual ajustado de un hogar haya disminuido en un 10% o más.

Si los cambios en los ingresos no se informan de manera oportuna, y dichos cambios en los ingresos resultan en una disminución en el alquiler, la disminución en el alquiler no se aplicará retroactivamente al primer día del mes siguiente a la fecha de la disminución en los ingresos y, en cambio, la disminución en el alquiler será efectiva el primer día del mes siguiente a la fecha en que el hogar informó el cambio.

### **Cambios en el tamaño del hogar**

Todos los cambios en el tamaño del hogar deben ser reportados a Franciscan Village dentro de los diez días posteriores al cambio. Si una disminución permanente en el tamaño de los hogares resulta en una disminución en el alquiler, Franciscan Village llevará a cabo una recertificación provisional para reducir el alquiler independientemente de la disminución porcentual en el ingreso anual ajustado.

### **Autocertificación de activos**

Al determinar la elegibilidad del hogar, se debe tener en cuenta la cantidad de activos que poseen los miembros del hogar. En el momento de la mudanza o la certificación inicial, se deben verificar todos los activos del hogar, independientemente del valor. Después de la verificación inicial, Franciscan Village puede aceptar la autocertificación del hogar de que el valor neto combinado de todos los activos del hogar es inferior a \$50,000. Sin embargo, Franciscan Village se reserva el derecho de exigir la verificación de los activos por parte de terceros en cualquier recertificación anual o provisional. Si se recibe información que indica que un hogar no ha revelado completamente todos los ingresos o activos a Franciscan Village, Franciscan Village se reserva el derecho de exigir la verificación de activos por parte de terceros. Además, en ciertas circunstancias, es posible que se requiera que se proporcionen estados de cuenta bancarios u otros estados financieros para respaldar los montos de otras fuentes de ingresos.