

Criterios de Selección de Inquilinos

Town View Apartments - Sioux City, IA

Propósito

Nuestra Comunidad se estableció para ofrecer viviendas seguras y asequibles a personas de ingresos bajos y moderados, según lo definido en los criterios de elegibilidad que se detallan a continuación. La propiedad ha firmado un Acuerdo de Uso/Regulación con la Autoridad de Finanzas de Iowa y HUD, restringiendo el uso de la propiedad a hogares elegibles, tal como se indica en el Programa de Créditos Tributarios para Vivienda Asequible y el Asistencia de Alquiler Basada en Proyectos a través de HUD. Nuestra Comunidad también es una propiedad con alquiler restringido, lo que significa que la renta se basa en el ingreso ajustado del hogar (Sección 8).

Política para Cambios en los Criterios de Selección de Residentes

Los cambios en los Criterios de Selección de Residentes pueden ocurrir de vez en cuando. Los cambios pueden darse a discreción de la Administración, HUD o el IRS. Los cambios en los Criterios de Selección de Residentes se publicarán en la propiedad.

Requisitos Específicos del Proyecto

Nuestra comunidad está destinada a familias. Nuestra comunidad ha aceptado un Acuerdo Regulatorio. Los solicitantes deben ganar menos de lo que se indica en el Acuerdo Regulatorio al momento de mudarse para residir en esta propiedad. Los límites de ingresos para este condado están publicados en la oficina de arrendamiento y también están disponibles en www.huduser.org. Los límites de ingresos se ajustan según el tamaño de la familia. Los límites de ingresos son establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y la Autoridad Financiera de Iowa, y se actualizan cada año.

Para calificar, esta propiedad debe ser el único hogar del solicitante. Los solicitantes deben firmar los documentos de Liberación de Información antes de mudarse y al menos una vez al año después de eso. Los documentos de Liberación de Información están de acuerdo con el programa Sección 8 y también con el programa de créditos fiscales, y el solicitante puede revisarlos con antelación si lo solicita. Los formularios de consentimiento deben ser firmados por el jefe de familia, el cónyuge o co-jefe del hogar y por cualquier otro miembro de la familia que tenga 18 años o más. Los miembros de la familia que se nieguen a firmar los documentos de Liberación de Información y/o se nieguen a que la administración verifique la elegibilidad del programa para la familia serán denegados para obtener vivienda.

Proceso de Solicitud

1. Se aceptarán solicitudes durante el horario de oficina habitual.
2. Cada adulto puede llenar solo una solicitud.

3. Las personas que necesiten adaptaciones especiales deben contactar a la oficina de administración.
4. Las solicitudes se revisarán de acuerdo con los requisitos de elegibilidad del programa y los criterios establecidos en el plan de selección de residentes.
5. Una vez completada la solicitud, la administración se reunirá con el solicitante para revisar la solicitud y asegurar que esté completa y correcta.
7. Según la evaluación inicial, el solicitante será agregado a la lista de espera de acuerdo con el número de miembros del hogar y las habitaciones. Cualquier unidad accesible necesaria se añadirá como preferencia en el ingreso a la lista de espera.
8. Si un hogar, según el número de miembros, calificaría para más de un tamaño de unidad, el propietario debe permitir que la familia elija el tamaño de unidad que prefiera.
9. Si no existe lista de espera y la evaluación inicial determina que el solicitante probablemente esté calificado, la administración comenzará a procesar la solicitud para ocupación.
10. Si el solicitante no cumple con las restricciones de ingresos y/o con otros criterios de evaluación, la administración enviará una carta de rechazo por correo.

Requisitos del Sistema de Verificación de Ingresos Empresariales (EIV)

La búsqueda de inquilinos existentes en el EIV debe utilizarse como parte de los criterios de selección para nuevos inquilinos, para determinar si el solicitante o algún miembro del hogar del solicitante está recibiendo asistencia en otra ubicación de Vivienda Multifamiliar o Vivienda Pública e India. Si el solicitante o algún miembro del hogar del solicitante está recibiendo asistencia en otra ubicación, se deben seguir los siguientes procedimientos:

Se debe dar al solicitante la oportunidad de explicar cualquier circunstancia relevante (por ejemplo, el solicitante puede querer mudarse de su ubicación actual, o dos familias asistidas pueden compartir la custodia de un menor).

El solicitante debe tener la oportunidad de explicar cualquier circunstancia relevante (por ejemplo, puede querer mudarse de su ubicación actual, o dos familias beneficiarias pueden compartir la custodia de un menor).

Los resultados de la búsqueda deben conservarse junto con la aplicación, junto con cualquier documentación obtenida como resultado de los contactos con el solicitante y la PHA y/o el O/A en la otra ubicación.

Requisitos de Ciudadanía

Por ley, solo los ciudadanos estadounidenses y los no ciudadanos elegibles pueden beneficiarse de la asistencia federal para el alquiler.

Los solicitantes deben presentar uno de los siguientes como prueba de ciudadanía: certificado de nacimiento y una identificación con foto, licencia de conducir o tarjeta de identificación, o pasaporte. Los no ciudadanos que tengan un estatus migratorio elegible deben presentar una tarjeta de residente o visa de residencia. Cada miembro del hogar, sin importar la edad, debe firmar una declaración de ciudadanía. Verificación del Estatus de Ciudadanía/Migratorio

Para asegurar el cumplimiento con los requisitos de HUD, a los solicitantes que afirmen ser ciudadanos de EE. UU. o extranjeros elegibles se les verificará su estatus a través del programa de Verificación Sistemática de Extranjeros para Beneficios (SAVE). Los solicitantes deberán proporcionar la documentación requerida al propietario, la cual se utilizará para obtener la verificación de SAVE.

Requisitos del Número de Seguro Social

Todos los miembros del hogar, excepto aquellos que no tengan un estatus migratorio elegible o quienes tengan 62 años o más y estuvieran recibiendo asistencia federal de vivienda antes del 31 de enero de 2010, deben divulgar y verificar sus números de Seguro Social. Los no ciudadanos que no estén impugnando su elegibilidad para la asistencia federal de vivienda están exentos del requisito de proporcionar un Número de Seguro Social (SSN).

** Los hogares que no proporcionen el SSN en la solicitud de la lista de espera pueden ser omitidos para admitir a aquellos que sí lo hayan hecho. *** Los hogares que no proporcionen la verificación del SSN para todos los miembros no exentos dentro de los 90 días de haber recibido una oferta de unidad disponible serán eliminados de la lista de espera. Esta eliminación se basará en el incumplimiento del requisito de verificación del SSN y no afectará la posición anterior del hogar en la lista de espera.

Selección de Solicitantes y Preferencias

Todos los solicitantes que cumplan con los requisitos de elegibilidad del programa y los criterios de selección de residentes recibirán una oferta de vivienda por orden de llegada. No se aplican preferencias. Cuando quede disponible una unidad accesible, se dará preferencia a quienes necesiten una unidad accesible. Si un solicitante en la lista de espera debe ser pasado por alto para que la propiedad cumpla con el requisito de que el 40% de las unidades disponibles se deben alquilar a solicitantes cuyo ingreso familiar se considere extremadamente bajo (igual o inferior al 30% del AMI), El solicitante que se pasó será la próxima familia contactada cuando otra unidad esté disponible.

Límites de ingresos

HUD establece y publica anualmente los límites de ingresos según el tamaño de la familia para cada condado en Estados Unidos, basándose en el ingreso medio del área geográfica. Salvo en circunstancias limitadas, para que un solicitante sea elegible para ocupar una vivienda, el ingreso anual del hogar no debe superar el límite de ingresos muy bajos (igual o inferior al 50% del AMI). El

40% de las unidades disponibles deben alquilarse a personas cuyos ingresos se consideran extremadamente bajos (igual o inferior al 30% del AMI).

Estado de estudiante

Los requisitos de elegibilidad para estudiantes se aplican a los solicitantes inscritos en una institución de educación superior que tengan menos de 24 años, a menos que el solicitante sea un estudiante que vive con sus padres y ellos estén solicitando asistencia de la Sección 8.

Los estudiantes que tengan 24 años o más, estén casados, sean veteranos del ejército de EE. UU., tengan un hijo dependiente o sean personas con discapacidades, según lo definido en la sección 3(b)(3)(F) de la Ley de Vivienda de Estados Unidos de 1937 (42 USC 1437a (b3E)) y que estuvieran recibiendo asistencia de la Sección 8 al 30 de noviembre de 2005 califican. Si el solicitante tiene la edad legal para firmar contratos y no es reclamado como dependiente en la última declaración de impuestos de sus padres o tutores, o cumple con los criterios de al menos una de las siguientes preguntas, califica:

1. ¿Tendrás al menos 24 años para el 31 de diciembre del año en curso?
2. ¿Has establecido un hogar separado de tus padres o tutores legales durante al menos un año antes de solicitar la ocupación?
3. ¿Fuiste huérfano o pupilo del tribunal hasta los 18 años?
4. ¿Eres veterano de las Fuerzas Armadas de EE. UU.?
5. ¿Tienes dependientes legales que no sean tu cónyuge?
6. ¿Eres estudiante de posgrado o profesional?
7. ¿Estás casado?

El estudiante debe obtener un certificado del monto de la ayuda financiera que proporcionarán los padres, firmado por la persona que brindará el apoyo. Este certificado es necesario incluso si no se va a proporcionar ninguna ayuda.

Si el solicitante figura en la última declaración de impuestos de sus padres o tutores o no cumple con los criterios de al menos una de las preguntas anteriores, debe cumplir con los requisitos de elegibilidad para la asistencia de la Sección 8 y sus padres, individual o conjuntamente, deben ser elegibles por ingresos para la asistencia de la Sección 8.

Cambios en la composición familiar después de mudarse

La familia puede solicitar un cambio en el tamaño de la unidad debido a la adición o eliminación de un miembro de la familia. Las familias deben informar a la administración dentro de los 30 días posteriores a cualquier cambio. El hogar debe cumplir con los requisitos de elegibilidad del programa en el momento en que ocurra el cambio en la composición familiar. Las adiciones de adultos a la familia deben ser aprobadas para ocupar la unidad de acuerdo con los criterios de

selección de residentes de la propiedad antes de mudarse. Los ingresos de los miembros adultos deben ser considerados para el límite máximo de ingresos y también deben añadirse al contrato de arrendamiento.

Actividad Criminal

Se aplicará una prohibición de vivienda a cualquier persona que:

(A) esté actualmente involucrada, haya sido condenada por usar, distribuir o fabricar metanfetamina. La vivienda para esa persona estará prohibida por un período de diez (10) años desde la fecha de la condena o el fin de la encarcelación, lo que sea más reciente.

(B) esté actualmente involucrada, haya sido condenada por Actividad Criminal Violenta o Actividad Criminal Relacionada con Drogas. La vivienda para esa persona estará prohibida por un período de tres (3) años desde la fecha de la condena o el fin de la encarcelación, lo que sea más reciente.

(C) ha sido condenado por cualquier otra actividad delictiva, aparte de actividades criminales relacionadas con drogas o actividades criminales violentas. La vivienda de dicha persona estará prohibida por un período de tres (3) años desde la fecha de la condena o el fin de la encarcelación, lo que sea más reciente.

(D) está sujeto a un requisito de registro de por vida bajo un programa federal o estatal de registro de delincuentes sexuales.

(E) es un delincuente sexual, no sujeto a registro de por vida. La vivienda de dicha persona estará prohibida por un período de diez (10) años desde la fecha del arresto, condena o fin de la encarcelación (lo que ocurra más tarde) o por el período de registro requerido como delincuente sexual, lo que sea mayor.

La prohibición de la vivienda de un delincuente convicto no se aplicará a los inquilinos calificados de Vivienda Transitoria, excepto que la vivienda de una persona en cualquier Vivienda Transitoria estará prohibida si dicha persona:

(A) está sujeto a un requisito de registro de por vida bajo un programa federal o estatal de registro de delincuentes sexuales, o

(B) actualmente participa en o ha sido condenado por un delito violento en los últimos tres (3) años.

En todos los casos, si un informe de antecedentes carece de detalles sobre el/los evento(s) en cuestión, será responsabilidad del solicitante proporcionar información específica verificable.

La información criminal que sea considerada sería por el encargado del sitio, pero que no esté cubierta en las pautas anteriores, se determinará caso por caso, pero solo después de haber determinado que el solicitante / hogar parece cumplir con todas las demás pautas del programa. Los hechos relevantes y los detalles verificables, incluyendo la fecha del ocurrimiento, la fecha de

la condena y las fechas de liberación de la cárcel (si aplica), se enviarán al representante designado de la empresa, quien tomará la decisión.

Normas de Ocupación

La ocupación está limitada a dos (2) personas por dormitorio. Nuestra Comunidad puede considerar el tamaño de la unidad, el número y tamaño de los dormitorios, y el número de personas en la familia (tomando en cuenta la edad, el sexo y la relación entre los miembros de la familia). La necesidad de la familia de una unidad más grande como una adaptación razonable para evitar el hacinamiento debe equilibrarse con la necesidad de evitar la infrautilización del espacio y subsidios innecesarios. No se debe permitir que una sola persona ocupe una unidad con 2 o más dormitorios, excepto en los siguientes casos: una persona mayor que tenga una necesidad comprobable de una unidad más grande, o una persona desplazada o un miembro familiar que quede de un hogar residente cuando no haya disponible una unidad del tamaño adecuado.

Política de Crédito

Referencia del Arrendador:

Se verificará el historial del arrendador actual y pasado del solicitante, incluyendo, pero no limitado a, el monto del alquiler, los hábitos de pago, cuánto tiempo han vivido allí, el estado de la vivienda, si cumplieron con su contrato de arrendamiento, si dieron aviso de desalojo y si serían elegibles para vivir allí nuevamente. La falta de referencia de arrendador no es negativa (por ejemplo, siempre han vivido con sus padres).

Informe de crédito:

Se revisará el informe de crédito del solicitante mediante una agencia de informes de crédito. El Administrador del Sitio tiene la capacidad de aprobar cualquier solicitud si la Puntuación de Factor Predictivo está entre 11 y 24. Se requiere la aprobación del Administrador de Propiedades cuando la Puntuación Predictiva esté por debajo de 11. En la mayoría de los casos, el Administrador de Propiedades debe rechazar una solicitud con una puntuación de 0-6 a menos que haya circunstancias especiales (recién graduado universitario, militar, nuevo empleo, quiebra, etc.). Una quiebra se considera que ha borrado todas las deudas.

Procedimientos para la aprobación:

1. Primero se evaluará a los solicitantes en cuanto a aprobación de arrendador, crédito, estándares de ocupación y capacidad para contratar. Nuestra comunidad no obtendrá informes penales de los solicitantes que sean rechazados basándose en la información obtenida en el primer paso.
2. Si los solicitantes pasan el paso 1, la administración obtendrá entonces un informe penal.
3. Tras la finalización satisfactoria de los pasos 1 y 2 mencionados, los solicitantes para vivienda asequible serán evaluados según los requisitos del programa discutidos en este plan de selección

de residentes. Una vez que cumplan con los requisitos del Programa de Vivienda Asequible, los solicitantes serán aprobados para mudarse.

Procedimientos para la negación:

Se completarán los siguientes procedimientos cuando se le niegue la vivienda a un solicitante:

1. Se enviará por correo una carta de negación dentro de los 3 días hábiles al solicitante desde el Administrador del Sitio, y se conservará una copia en el lugar.
2. Según la ley vigente, no se puede dar ninguna información por teléfono.

Tenga en cuenta: Se negará la solicitud a cualquier persona desalojada de viviendas con asistencia federal relacionada con drogas o un patrón de abuso de alcohol.

Política de Transferencia de Unidades

Generalmente, no se permiten transferencias de unidades al mismo tamaño dentro de la misma propiedad. Una solicitud de transferencia de unidad se considerará una acomodación razonable cuando haya necesidad de una unidad accesible o para adaptarse a una condición médica calificada. Antes de que se apruebe la transferencia, el residente debe demostrar pago puntual de la renta y otros cargos, no tener saldos pendientes y no haber tenido violaciones del contrato de arrendamiento en los últimos seis (6) meses. Las transferencias necesarias dentro del complejo de apartamentos se atenderán antes que a un solicitante en la lista de espera para ocupación. Las transferencias de unidades pueden indicarse debido al tamaño de la familia y cambios en la composición familiar. Se permitirán transferencias de unidades debido al estado de VAWA y solicitudes de transferencias de emergencia.

Cuidadores que Viven en la Propiedad

Se considerará a un cuidador que viva en la propiedad si es médicamente necesario según lo indique un Profesional de Atención Médica. Se requiere un formulario específico que la Administración entregará al Profesional de Atención Médica. Se realizará una verificación de antecedentes, incluidos informes penales, a cada cuidador que viva en la propiedad. Si el cuidador tiene antecedentes penales como se indicó anteriormente, no se permitirá la ocupación. Un cuidador que vive en la propiedad es una “persona que reside con una o más personas mayores, personas casi mayores o personas con discapacidades que 1. se determina que son esenciales para el cuidado y bienestar de dicha persona; 2. no está obligada a brindar apoyo financiero a dicha persona; y dicha persona no es responsable del apoyo financiero de mi cuidador; y 3. no viviría en la unidad salvo para proporcionar los servicios de apoyo necesarios. El cuidador que viva en la propiedad deberá firmar un anexo al contrato de arrendamiento y una declaración jurada.

Estacionamiento

Nuestra comunidad no tiene estacionamiento asignado; sin embargo, se proporcionan calcomanías de estacionamiento al residente cuyo nombre figura en el contrato de arrendamiento.

Si hay más de un adulto en el contrato, se proporcionan calcomanías adicionales (máximo 2). El residente debe proporcionar prueba de registro/licencia e seguro adecuados antes de que se emita una calcomanía. La administración puede asignar estacionamiento en cualquier momento para satisfacer las necesidades de nuestros residentes con necesidades especiales o discapacidades. Hay estacionamiento fuera de la calle disponible, con estacionamiento adicional al sur de la propiedad.

Depósito de Seguridad

El depósito de seguridad requerido para cada unidad se establece al mudarse, basado en los ingresos verificados del hogar.

Protecciones de VAWA

El propietario no puede considerar incidentes de violencia doméstica, violencia en citas o acoso como violaciones graves o repetidas del contrato de arrendamiento ni como “causa justificada” para terminar la asistencia, la tenencia o los derechos de ocupación de la víctima de abuso. El propietario proporcionará a todos los solicitantes e inquilinos un “Aviso de Derechos de Ocupación”.

El propietario no puede considerar la actividad criminal relacionada directamente con el abuso, realizada por un miembro del hogar del inquilino o cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, como motivo para la terminación de la asistencia, la tenencia o los derechos de ocupación si el inquilino o un miembro inmediato de la familia del inquilino es la víctima o la víctima amenazada de ese abuso.

El propietario puede solicitar por escrito que la víctima, o un familiar en nombre de la víctima, certifique que la persona es víctima de abuso y que se complete y envíe el Certificado de Violencia Doméstica, Violencia en el Noviazgo o Acoso (Formulario HUD-5832), u otra documentación indicada en el formulario de certificación, dentro de los 14 días hábiles, o en una fecha de extensión acordada, para recibir protección bajo la VAWA. No proporcionar la certificación u otra documentación de respaldo dentro del plazo especificado puede resultar en el desalojo.

El propietario no discriminará a un solicitante o inquilino por el hecho de que el solicitante o inquilino sea o haya sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Los inquilinos pueden solicitar un traslado de emergencia si creen razonablemente que existe una amenaza de daño inminente por más violencia si permanecen en la misma unidad, o en el caso de agresión sexual, si la agresión ocurrió dentro de los 90 días calendario previos en la propiedad.

El propietario mantendrá la confidencialidad de cualquier información relacionada con el estado de un inquilino como víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

Apertura y Cierre de la Lista de Espera

Un anuncio clasificado en el periódico local diario anunciará la apertura de la lista de espera e incluirá cuándo y dónde los solicitantes interesados deben aplicar. También se publicará un anuncio clasificado cuando se cierre la lista de espera. Se seguirán las actividades de divulgación según lo descrito en el Plan Afirmativo de Marketing de Vivienda Justa.

Rechazo de la Solicitud

En caso de que alguna solicitud sea denegada/desaprobada, el Gerente deberá notificar al solicitante por escrito. Dicha notificación deberá indicar claramente las razones por las cuales la solicitud fue desaprobada.

Si alguna persona o familia no está satisfecha con esa decisión, tendrá derecho a solicitar, dentro de los catorce (14) días naturales siguientes a la fecha de envío de la notificación, una reunión con el Gerente y se le brindará la oportunidad razonable de explicar o demostrar por qué la solicitud debería haber sido aprobada. Después de esa reunión, el Gerente notificará por escrito a la persona o familia si no se requiere ningún cambio. Dicha notificación deberá indicar claramente las razones por las cuales la solicitud ha sido desaprobada.

Si alguna persona o familia no está satisfecha con tal determinación, esa persona o familia tendrá el derecho de solicitar dentro de los catorce (14) días posteriores a la fecha de envío de dichos avisos, una reunión con un representante de Beacon Management, el Agente Administrador, y luego se le brindará una oportunidad razonable para explicar o demostrar por qué su solicitud debería haber sido aprobada. Posteriormente, el Agente Administrador deberá notificar por escrito al solicitante la decisión.

Eliminación de la lista de espera

Un hogar puede ser eliminado de la lista de espera por las siguientes razones: no responder a las comunicaciones, rechazar varias ofertas de vivienda, ya no cumplir con los requisitos de elegibilidad o no proporcionar la documentación requerida.

No Discriminación

Nuestra Comunidad no discrimina por motivos de raza, color, religión, credo, origen nacional, estado familiar, discapacidad, sexo, estado civil, edad (siempre que el solicitante tenga la capacidad de celebrar un contrato vinculante), orientación sexual real o percibida, o identidad de género. Nuestra Comunidad no discriminará a los solicitantes cuya renta provenga de cualquier programa de asistencia pública o porque el solicitante haya ejercido de buena fe sus derechos.

El Propietario cumplirá con los requisitos de no discriminación de:

1. Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, que prohíbe la discriminación basada en raza, color u origen nacional en programas que reciben asistencia financiera federal;

2. Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, que prohíbe la discriminación basada en raza, color, religión, origen nacional o sexo en la venta o renta de viviendas;
3. Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, que prohíbe la discriminación basada en discapacidad en programas que reciben asistencia financiera federal;
4. Ley de Discriminación por Edad de 1975, que prohíbe la discriminación por edad en programas que reciben asistencia financiera federal;
5. Orden Ejecutiva 11063. La cual requería que HUD tomara las acciones necesarias para prohibir la discriminación basada en raza, color, origen nacional, religión (credo) o sexo en viviendas que reciban asistencia financiera federal;
6. Ley de Enmienda de Vivienda Justa de 1988. El propietario no deberá discriminar a ningún solicitante por preferencia religiosa o afiliación política. No se mostrará preferencia a ningún solicitante por afiliación política o por conocer a algún funcionario público a nivel federal, estatal o local. Además, no habrá discriminación contra ningún solicitante que reciba parte o la totalidad de sus ingresos de asistencia pública.
7. Marketing Afirmativo.
 - Toda la publicidad y la literatura llevará el logotipo o eslogan de Igualdad de Vivienda.
 - Al buscar inquilinos para llenar unidades vacantes, se enviarán avisos escritos de vacantes al Departamento de Servicios Familiares, al Ejército de Salvación local, a las Agencias de Acción Comunitaria, a los servicios de planificación familiar, a los Centros para Personas Mayores, a Refugios para Mujeres Maltratadas, a Programas para Personas Sin Hogar, a las Autoridades de Vivienda Local, a los Centros de Empleo, a lugares de culto u otras organizaciones comunitarias que trabajen con personas de bajos ingresos. Los propietarios deben mantener la documentación escrita en archivo.
 - Cualquier denuncia de supuesta discriminación en vivienda será remitida al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

Ingresos para la Admisión

Los ingresos anuales no pueden superar los límites de ingresos HUD para muy bajos ingresos para la comunidad correspondiente en el momento de la admisión. Estos límites de ingresos HUD se proporcionan a cada propietario para la información de los solicitantes potenciales. El propietario verifica la elegibilidad de los ingresos basándose en estos límites publicados.

Definición de Ingreso Familiar

Ingreso total previsto de todas las fuentes recibido por el jefe de familia y su cónyuge (incluso si están temporalmente ausentes), y por cada miembro adicional de la familia, incluyendo todos los ingresos netos provenientes de los activos, durante los doce (12) meses siguientes a la fecha de vigencia de la determinación inicial o la reexaminación de ingresos.

R. Los ingresos incluyen, pero no se limitan a lo siguiente:

1. El importe total de salarios y sueldos, pago de horas extra, comisión, honorarios, propinas, y bonificaciones y otras compensaciones por servicios personales;
2. Ingreso neto por la gestión de una empresa o profesión;
3. Intereses, dividendos y otros ingresos netos de cualquier tipo procedentes de bienes inmuebles o personales;
4. El importe total de los pagos periódicos recibidos de la seguridad social, rentas vitalicias, seguros pólizas, fondos de jubilación, pensiones, prestaciones por discapacidad o fallecimiento;
5. Desempleo, compensación por discapacidad, compensación laboral y indemnización;
6. Asistencia social;
7. Pensión alimenticia, pagos de manutención infantil y contribuciones o regalos regulares recibidos de personas que no residen en la vivienda;
8. Todos los pagos regulares, asignación especial o miembros de las Fuerzas Armadas, (ya sea o no viviendo en la unidad, quién es el jefe o cónyuge u otra persona cuyos dependientes residen en el unidad);
9. Créditos fiscales sobre el trabajo que excedan la obligación fiscal sobre la renta;

A. Ingresos excluidos del ingreso anual:

El ingreso anual no incluye ingresos temporales, no recurrentes o esporádicos como los siguientes:

1. Regalos esporádicos
2. Cantidades reembolsadas por el costo de gastos médicos.
3. Activos en suma global, como herencias o pagos de seguros
4. Becas Título IV destinadas a otros fines que no sean la asignación para subsistencia para cubrir el costo de alojamiento y comida. Ejemplos de Título IV son:
 - a. Becas de Oportunidad de Educación Básica
 - b. Becas Pell
 - c. Becas Suplementarias de Oportunidad

d. Becas de Incentivo Estatal

e. Programa de Trabajo y Estudio Universitario

f. Beca Byrd

g. Pago por deber peligroso de un miembro de la familia en las Fuerzas Armadas fuera de casa.

B. Ingresos no incluidos en el ingreso anual:

Ingresos que no se incluirán al determinar el ingreso:

1. Ingresos de hijos empleados (incluidos hijos en acogida), menores de 18 años

2. Pagos recibidos por el cuidado de hijos en acogida

3. Pagos por reubicación bajo la Ley Federal de 1970

4. Asignaciones recibidas por cupones según la Ley de Cupones de Alimentos

5. Pagos a voluntarios bajo la Ley de Servicios de Voluntariado Doméstico de 1973

6. Pagos recibidos bajo la Ley de Reclamos de Nativos de Alaska

7. Pagos fiduciarios por uso de tierras en fideicomiso, ciertas tribus indígenas

8. Pagos o subsidios de los Programas de Asistencia Energética

9. Pagos por el Acta de Capacitación Laboral (Job Training Partnership Act)

10. Fondos de la Banda Grand River de indios Ottawa y los \$2,000 por persona otorgados por el Tribunal de Reclamaciones para Tribús Indígenas

11. Cantidades recibidas de programas de capacitación financiados por HUD

12. Cantidades recibidas por una persona con discapacidad que se ignoran al determinar la elegibilidad y los beneficios del ingreso de seguridad suplementaria porque se apartan bajo un plan para lograr la autosuficiencia.

13. Ingresos de un asistente que vive en la misma vivienda.

14. Pagos realizados a individuos bajo el Título V de la Ley de Ancianos—Ley Green Thumb.

El propietario no debe discriminar a ningún solicitante que reciba parte o la totalidad de sus ingresos de asistencia pública, siempre y cuando dichos solicitantes sean elegibles para la admisión.

Definición de ingresos ajustados para hogares y unidades asistidas en las que la renta se basa en los ingresos.

A. Ingreso ajustado significa *Ingreso familiar total menos lo siguiente: (Se utiliza solo para calcular la renta cuando sea necesario)

1. \$480 por cada miembro de la familia que resida en el hogar (que no sea el jefe del hogar o su cónyuge) que tenga 18 años o más, o que tenga 18 años o más y esté discapacitado, impedido o sea estudiante a tiempo completo;
2. \$400 para cualquier familia de personas mayores;
3. Gastos médicos que excedan el 3% del ingreso anual de la familia para cualquier familia de personas mayores;
4. Gastos razonables de cuidado infantil en la medida en que sean necesarios para permitir que otro miembro de la familia trabaje o continúe su educación, sin exceder el ingreso de esa persona a menos que sea estudiante.

a. Esta disposición se aplica solo al cuidado de niños menores de 13 años.

5. Nota: “Ingresos para Elegibilidad de Admisión” e “Ingresos de Elegibilidad” significan “Ingresos Totales de la Familia”

Activos

A. Los Activos Netos de la Familia incluyen efectivo, acciones, bonos, ahorros, valor del capital en bienes raíces y otras formas de inversiones de capital, excluyendo el costo que se incurriría al disponer de los activos.

1. Cualquier ingreso distribuido de un fondo fiduciario se incluirá al determinar los ingresos anuales.
2. Cualquier activo dispuesto por menos de su valor de mercado se incluirá si fue dispuesto en los dos (2) años anteriores a la fecha de la solicitud o reexaminación.

i. En el caso de acuerdos de divorcio o separación, la disposición no se considerará por menos del valor de mercado.

3. Los ingresos anuales se incluirán en el mayor de los ingresos reales obtenidos de todos los Activos Netos de la Familia o un porcentaje del valor de dichos activos basado en las tasas actuales de ahorro en libreta determinada por HUD.
4. Los solicitantes o residentes que hayan cedido, transferido o dispuesto de cualquier activo y hayan retenido algún interés legal en él, tendrán el valor de dichos activos basado en la tasa de ahorro en libreta actual determinada por HUD.
5. En todos los casos, será responsabilidad del solicitante o residente proporcionar los documentos e información necesarios para establecer la propiedad legal de la participación en cualquier activo o activos.

Verificación de las declaraciones e ingresos del solicitante

A. Se pedirá a los solicitantes e inquilinos que proporcionen pruebas de cualquiera de sus declaraciones cuando la Administración lo requiera para asegurar su precisión.

B. Normalmente, la certificación por parte de los solicitantes se considerará suficiente verificación de la composición familiar. Certification is provided by the applicant's signature on the Application for Housing

C. All earned income shall be verified at the time of admission, rent review 01' annual re-certification through employers W-2 forms, check stubs, income tax returns, savings pass books, or other means to assure accuracy. All increases and decreases income must be reported upon the annual re--certification

D. Unearned incomes shall be verified by copies of checks, certificate of award, or other means to assure accuracy.

E. All determinations shall be fully documented in the files.

F. Absolute proof shall be provided to the Owner as to income received from jointly held accounts, savings and other investments.

Tamaño de la Unidad	# de Apartamentos en la Propiedad	Límite de Ingresos para un Hogar de 1 Persona	Límite de Ingresos para un Hogar de 2 Personas	Límite de Ingresos para un Hogar de 3 Personas	Límite de Ingresos para un Hogar de 4 Personas	Renta
Dos Recámaras	24	\$34,300	\$39,200	\$44,100	\$48,950	30% del Ingreso Bruto Ajustado (AGI)
Tres Recámaras	8	\$34,300	\$39,200	\$44,100	\$48,950	30% del Ingreso Bruto Ajustado (AGI)