

**NEICAC PROGRAMA DE VIVIENDA
PLAN DE SELECCIÓN DE INQUILINOS
CRÉDITO TRIBUTARIO PARA VIVIENDA DE INGRESOS BAJOS Y HOGAR**

¡Bienvenidos a Vivienda NEICAC!

Northeast Iowa Community Action Corporation (NEICAC) posee y administra varias propiedades de alquiler en nuestra área de servicio de siete condados. El objetivo del Programa de Vivienda de NEICAC es proporcionar viviendas seguras y asequibles para personas mayores independientes, personas con discapacidades y familias con recursos limitados. La siguiente información ha sido compilada para familiarizar a los solicitantes de viviendas de NEICAC con los criterios de selección de inquilinos, los procesos, las políticas y el cumplimiento requerido de Viviendas de NEICAC según lo definido por los programas HOME y LIHTC. Si surgen preguntas, los solicitantes deben comunicarse con el Coordinador del Programa de Vivienda (HPC), quien actúa como contacto principal del solicitante para ayudarlo con el proceso de solicitud. En caso de que el HPC no esté disponible, el Director de Operaciones y Desarrollo actúa como contacto secundario para ayudar a los solicitantes.

COORDINADORA DEL PROGRAMA DE VIVIENDA

JULIE BUDDENBERG

Celular/Texto (563) 379-2841

Oficina (563) 387-4917

Fax (563) 382-9854

jbuddenberg@neicac.org

DIRECTORA DE OPERACIONES Y DESARROLLO

KARLI SCHMELZER

Oficina (563) 387-4936

kschmelzer@neicac.org

OFICINA DE ADMINISTRACIÓN

VIVIENDA DE NEICAC

305 Calle Montgomery

Decorah, IA 52101

Horario de oficina con cita previa.

DIRECCIÓN DE ENVÍO

NEICAC HOUSING

PO BOX 487

Decorah, IA 52101

DECLARACIONES DE VIVIENDA JUSTA E IGUAL DE OPORTUNIDADES NO DISCRIMINACIÓN

Es la política de Vivienda de NEICAC cumplir plenamente con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, la Orden Ejecutiva 11063, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988 y cualquier legislación que proteja los derechos individuales de los inquilinos, solicitantes o personal que pueda promulgarse posteriormente.

Vivienda de NEICAC no discrimina por motivos de raza, color, sexo, estado familiar, religión, discapacidad, origen nacional, edad, credo, orientación sexual o identificación de género en el programa de admisión o acceso a vivienda.

Vivienda de NEICAC buscará identificar y eliminar situaciones o procedimientos que creen una barrera a la igualdad de oportunidades de vivienda para todos. De acuerdo con la Sección 504, Vivienda NEICAC proporcionará adaptaciones razonables para solicitantes o inquilinos con discapacidades. Una adaptación razonable es un cambio, excepción o ajuste a un programa, servicio, edificio o unidad de vivienda, para permitir que una persona calificada con una discapacidad participe plenamente en un programa; aprovechar un servicio; o vivir en una vivienda.

Dichas adaptaciones pueden incluir cambios en el método de administración de políticas, procedimientos o servicios. Para lograr una adaptación razonable o realizar una modificación estructural para una persona con discapacidades que de otro modo calificaría, Vivienda de NEICAC no está obligado a:

- * Realizar modificaciones estructurales que requieran la eliminación o alteración de una estructura de carga,
- * Proporcionar servicios de apoyo que aún no sean parte del programa de vivienda.
- * Tomar cualquier acción que pueda resultar en una alteración fundamental en la naturaleza del programa, o
- * Tomar cualquier medida que resulte en una carga financiera y administrativa indebida para la Vivienda NEICAC, incluida la impracticabilidad estructural según se define en los Estándares Federales Uniformes de Accesibilidad (UFAS).

POLÍTICA DE ACOMODACIONES/MODIFICACIONES RAZONABLES

Vivienda de NEICAC es un proveedor de igualdad de oportunidades de vivienda y no discrimina por motivos de discapacidad. Es la política de Vivienda de NEICAC proporcionar adaptaciones y/o modificaciones razonables a los solicitantes o inquilinos que tienen una discapacidad y debido a esa discapacidad necesitan un cambio o excepción a nuestras reglas o políticas habituales o una modificación estructural para poder usar y disfrutar plenamente del apartamento y comunidad de apartamentos. Para demostrar que una Adaptación o Modificación Razonable es necesaria, debe haber una relación identificable entre la Adaptación o Modificación Razonable solicitada y la discapacidad del individuo. Se debe verificar el estado de discapacidad, la necesidad de la Adaptación o Modificación Razonable y la relación entre la discapacidad y la Adaptación o Modificación Razonable. Vivienda de NEICAC no requerirá que un

profesional de atención médica utilice un formulario específico, proporcione declaraciones notariadas, haga declaraciones bajo pena de perjurio o proporcione el diagnóstico de un individuo u otra información detallada sobre las discapacidades físicas o mentales de una persona. Sin embargo, Vivienda de NEICAC puede solicitar que un solicitante o inquilino proporcione documentación de un profesional de atención médica sobre la necesidad de una adaptación o modificación razonable. El formulario de Solicitud de Modificación y Adaptación Razonable se puede solicitar al Coordinador del Programa de Vivienda de NEICAC.

DOMINIO LIMITADO DEL INGLÉS

Vivienda de NEICAC hará esfuerzos razonables para brindar asistencia lingüística para garantizar un acceso significativo para aquellos cuyo idioma principal no es el inglés, a quienes también se les conoce como personas con dominio limitado del inglés (LEP). Vivienda de NEICAC puede utilizar recursos tales como servicios de interpretación oral, personal bilingüe, intérprete telefónico o traducción escrita. Vivienda de NEICAC no impondrá términos o condiciones menos favorables a personas de determinado origen nacional aprovechándose de su capacidad limitada para leer, escribir, hablar o comprender inglés.

POLÍTICA DE PRIVACIDAD

Es la política de Vivienda de NEICAC proteger la privacidad de las personas conferida por la Ley Federal de Privacidad de 1974 y garantizar la protección de los registros de dichas personas mantenidos por Vivienda de NEICAC. Por lo tanto, ni Vivienda de NEICAC ni sus agentes divulgarán ninguna información personal contenida en sus registros a ninguna persona o agencia a menos que la persona sobre quien se solicita la información dé su consentimiento por escrito para dicha divulgación.

La Política de Privacidad no limita de ninguna manera la capacidad de Vivienda de NEICAC para recopilar dicha información, ya que puede ser necesaria para determinar la elegibilidad, calcular el alquiler o determinar la idoneidad de una familia para la residencia. De conformidad con la intención de la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, cualquier información obtenida sobre discapacidad o discapacidad será tratada de manera confidencial.

PROTECCIONES DE LA LEY CONTRA LA VIOLENCIA CONTRA LAS MUJERES (VAWA)

Vivienda de NEICAC apoya a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo o acecho y protege a las víctimas, así como a los miembros del hogar, de que se les niegue la vivienda o la pierdan como consecuencia de la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo o el acecho.

- * Vivienda de NEICAC proporciona a todos los inquilinos un aviso de sus derechos y obligaciones según VAWA.
- * Vivienda de NEICAC brinda a los inquilinos la opción de completar la Certificación de violencia doméstica, violencia de pareja o acecho, formulario HUD-91066. El formulario de certificación está disponible para todos los inquilinos al momento de su aceptación como inquilino.

PROCEDIMIENTO DE QUEJAS DEL PROGRAMA NEICAC

La información en la que el Solicitante ha proporcionado Vivienda NEICAC, junto con los requisitos específicos del programa, es la base sobre la cual se toma la decisión sobre la elegibilidad del Solicitante para participar en el programa de Vivienda NEICAC.

El Solicitante debe seguir el procedimiento a continuación para presentar una queja con respecto a una decisión tomada por Vivienda de NEICAC:

1. Comuníquese con la Directora de Operaciones y Desarrollo, Karli Schmelzer, por correo electrónico a kschmelzer@neicac.org o por correo postal a PO Box 487 Decorah, IA 52101 dentro de los 7 días posteriores al incidente.
2. Si el Solicitante considera que sus inquietudes no se abordaron adecuadamente después de discutirlos con el Director de Operaciones y Desarrollo, el Solicitante debe comunicarse con la CFO de la agencia, Chriselle Stravers, por escrito por correo electrónico a cstravers@neicac.org o por correo postal a PO BOX 487 Decorah, IA 52101 dentro de 7 días de contacto con el Director de Operaciones y Desarrollo. El CFO responderá con resolución, por escrito, dentro de los 10 días.
3. En cualquier momento del procedimiento de queja, el Solicitante tiene derecho a ser representado por un abogado u otra persona de su elección. Si el Solicitante utiliza un abogado, Northeast Iowa Community Action Corporation de ninguna manera será responsable de dichos honorarios de abogado.
4. Si el Solicitante sigue insatisfecho con la decisión tomada por el Director Financiero, se puede realizar una apelación adicional ante la entidad contratante apropiada para el programa/servicio sobre el cual se presentó la queja, ya sea una agencia local, estatal o federal. NEICAC proporcionará información de contacto adecuada al Solicitante cuando lo solicite.
5. Esta política reemplaza cualquier Procedimiento de quejas adoptado previamente por programas individuales patrocinados por Northeast Iowa Community Action Corporation.

NEICAC es un empleador que ofrece igualdad de oportunidades y esta Igualdad de oportunidades de empleo se aplica a los servicios de vivienda de NEICAC. Ninguna persona, por motivos de raza, color, edad, credo, origen nacional, sexo, identidad de género, orientación sexual, religión, discapacidad, condición de veterano de la era de Vietnam o cualquier otra clase legalmente protegida, será excluida de participar en, se le negarán beneficios o será objeto de discriminación en virtud de cualquier programa o actividad financiada con fondos del programa NEICAC. El Director de Recursos Humanos de la agencia puede abordar preguntas o inquietudes sobre la igualdad de oportunidades.

SECCIÓN 504 PROCEDIMIENTO DE QUEJAS

Es la política de NEICAC no discriminar por motivos de discapacidad. NEICAC ha adoptado un procedimiento interno de quejas que proporciona una resolución rápida y equitativa de quejas que alegan cualquier acción prohibida por la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. 794). La Sección 504 prohíbe la discriminación

por motivos de discapacidad en cualquier programa o actividad que reciba asistencia financiera federal.

La Ley y los Reglamentos pueden examinarse en la oficina de un empleado responsable que ha sido designado a continuación para coordinar los esfuerzos de NEICAC para cumplir con la Sección 504: Directora de Recursos Humanos y Coordinadora de la Sección 504, Courtney Adam, (563) 387-4913, cadam @neicac.org. Cualquier solicitante que crea que ha sido objeto de discriminación por motivos de discapacidad puede presentar una queja conforme a este procedimiento. Es contra la ley que NEICAC tome represalias contra cualquier persona que presente una queja o coopere en la investigación de una queja.

Procedimiento:

- * Las quejas deben presentarse al Coordinador de la Sección 504 dentro de los 7 días posteriores a la fecha en que la persona que presenta la queja se entera de la supuesta acción discriminatoria.
- * Una queja debe realizarse por escrito y contener el nombre y dirección de la persona que la presenta. La queja debe indicar el problema o acción que se alega es discriminatoria y el remedio o alivio buscado.
- * El Coordinador de la Sección 504 (o su designado) investigará la queja. Esta investigación puede ser informal, pero debe ser exhaustiva y brindar a todas las personas interesadas la oportunidad de presentar pruebas relevantes para la denuncia. El Coordinador de la Sección 504 mantendrá los archivos y registros de NEICAC relacionados con dichas quejas. El Coordinador de la Sección 504 emitirá una decisión por escrito sobre la queja a más tardar **30 días** después de su presentación.
- * La persona que presenta la queja puede apelar la decisión del Coordinador de la Sección 504 escribiendo a la **Directora Ejecutiva**, Trisha Wilkins, por correo electrónico a twilkins@neicac.org o por correo postal a PO BOX 487 Decorah, IA 52101 **dentro de los 15 días** posteriores a la recepción de la Sección 504.

Decisión del coordinador. El Director General emitirá una decisión por escrito en respuesta a la apelación a más tardar **30 días** después de su presentación.

- * La disponibilidad y el uso de este procedimiento de quejas no impide que una persona presente una queja de discriminación por motivos de discapacidad ante la Oficina de Derechos Civiles del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU.

NEICAC hará los arreglos apropiados para garantizar que las personas discapacitadas reciban otras adaptaciones, si es necesario, para participar en este proceso de queja. Dichos arreglos pueden incluir, entre otros, proporcionar intérpretes para los sordos, proporcionar casetes con material grabado para los ciegos o garantizar un lugar sin barreras para los procedimientos. El Coordinador de la Sección 504 será responsable de dichos arreglos.

A. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD

Cualquier persona que desee solicitar Vivienda NEICAC se denomina “solicitante(s)”. Los solicitantes deben proporcionar una solicitud completa para cada miembro adulto del hogar y los formularios de consentimiento relevantes para determinar la elegibilidad.

1. Vivienda NEICAC determinará tentativamente la elegibilidad del hogar:
 - * Tamaño y composición del hogar (incluidos los nombres de todas las personas que residirán en la unidad, fechas de nacimiento, números de seguro social y relación con el jefe de hogar)
 - * Ingresos anuales previstos.
 - * Activos que actualmente se poseen y activos enajenados por menos del valor justo de mercado en los últimos dos años.
 - * Estado de estudiante.
 - * El solicitante deberá poseer la capacidad jurídica para celebrar un contrato de arrendamiento. El cabeza de familia debe tener al menos dieciocho (18) años de edad O ser menor de edad emancipado.
2. Vivienda de NEICAC determinará la elegibilidad del programa específico, como la edad del solicitante y los límites de ingresos.
 - * Se debe proporcionar una licencia de conducir, identificación con fotografía o copias de certificados de nacimiento para determinar la elegibilidad por edad.
3. Vivienda de NEICAC examinará los antecedentes penales del solicitante.

B. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

Al recibir una solicitud completa, Vivienda de NEICAC obtendrá información sobre los antecedentes del solicitante considerando los siguientes factores:

1. **No Endeudamiento con Vivienda NEICAC.** Se rechazará a los solicitantes si deben dinero a Vivienda de NEICAC.
2. **Antecedentes penales.** Se llevará a cabo una verificación de antecedentes penales de los solicitantes en el estado en el que se encuentra la unidad de vivienda (Iowa) y en otros estados relevantes donde los solicitantes hayan residido anteriormente. La verificación de antecedentes penales incluirá una búsqueda de delitos graves de 5 años; los hallazgos se toman en consideración caso por caso mediante la revisión de evidencia creíble, que incluye, entre otras, cualquier condena del solicitante o del hogar adulto. miembro(s) relacionado con actividad criminal y cualquier desalojo o aviso de desalojo basado en actividad

criminal violenta o relacionada con drogas. Cualquier hallazgo de antecedentes penales puede resultar en la denegación del solicitante o miembro del hogar.

Delitos relacionados con drogas ilegales. El uso de drogas ilegales no está permitido en ninguna propiedad de Vivienda de NEICAC. Los solicitantes con antecedentes de uso de drogas, condena, encarcelamiento, posesión de sustancias o parafernalia ilegales, fabricación o distribución serán revisados caso por caso, lo que puede resultar en el rechazo de la solicitud o del miembro del hogar.

Delitos sexuales. A los solicitantes que estén sujetos al registro estatal de delinquentes sexuales o que tengan cargos o condenas sexuales durante su vida se les negará la vivienda.

C. ELEGIBILIDAD

Los solicitantes deben cumplir con todos los criterios de elegibilidad enumerados a continuación para ser admitidos para ocupación.

1. **Ingreso.** El ingreso anual bruto del hogar no puede exceder los límites de ingresos actuales para el tamaño y la propiedad del hogar. Estos límites de ingresos se ajustan periódicamente, los solicitantes pueden solicitar una copia de los límites de ingresos actuales de HOME y LIHTC a Vivienda de NEICAC.

El cuadro a continuación describe el requisito de ingreso medio del área (AMI) para la ocupación familiar inicial de cada propiedad.

Propiedad	Límite de ingresos inicial de AMI	Requisitos de elegibilidad adicionales
Washington Court	Al límite o por debajo del 60% AMI	Todos los miembros del hogar de 62 años o más
Stoneman Court	Al límite o por debajo del 60% AMI	Todos los miembros del hogar de 62 años o más Y/O todos las miembros discapacitadas independientemente de la edad
Ridgewood Duplex	Al límite o por debajo del 60% AMI	Todos las miembros están discapacitados
Woolen Mill	Al límite o por debajo del 60% AMI	

Maynard Duplex	Al límite o por debajo del 60% AMI	
Strawberry Point SFR	Al límite o por debajo del 60% AMI	
Oelwein Duplex	Al límite o por debajo del 60% AMI	
Calmar Apartments	Al límite o por debajo del 60% AMI	

2. **Consideración de asequibilidad.** Se recomienda que los solicitantes tengan un ingreso bruto mínimo para pagar el alquiler mensual. Generalmente, la regla general es una relación alquiler-ingreso de aproximadamente el 30% del ingreso mensual bruto para pagar el alquiler mensual y los servicios públicos. Sin embargo, si el solicitante tiene un vale de Choice Rental/Sección 8, la consideración de asequibilidad es irrelevante.

Relación alquiler-ingreso (RTI): $\$ \text{Alquiler mensual} / \$ \text{Ingreso bruto mensual} = \text{_____} \times 100 = \text{_____}\%$

Tome el monto del alquiler mensual dividido por el ingreso bruto mensual y multiplíquelo por 100 para obtener el porcentaje.

Ejemplo: El cargo de alquiler mensual es de \$425 y el ingreso bruto mensual es de \$1200.

$$\text{RTI: } \$425/\$1200 = 0,354 \times 100 = 35\%$$

3. **Hogar de personas mayores.** Un hogar de personas mayores/mayores es un hogar compuesto por todos los miembros que tengan al menos 62 años de edad en el momento de la ocupación inicial, como se requiere para el arrendamiento en Washington Court y Stoneman Court Apartments.
4. **Hogar discapacitado.** Un hogar con discapacidad es un hogar cuyo jefe, cónyuge o único miembro es una persona con discapacidad. Puede incluir dos (2) o más personas con discapacidad que vivan juntas, o una (1) o más personas con discapacidad que vivan con uno (1) o más asistentes internos.
5. **Personas con Discapacidad.** Significa una persona que:
- a) Tiene una discapacidad, según se define en 42 U.S.C. 423; “incapacidad para participar en cualquier actividad lucrativa sustancial debido a cualquier impedimento físico o mental médicamente determinable que se pueda esperar

que resulte en la muerte O que haya durado o se pueda esperar que dure un período continuo de no menos de 12 meses”.

b) Se determina, de conformidad con las regulaciones del HUD, que tiene un impedimento físico, mental o emocional que:

- * Se espera que tenga una duración prolongada e indefinida;
- * Impide sustancialmente su capacidad para vivir de forma independiente, y
- * Es de tal naturaleza que la capacidad de vivir de forma independiente podría mejorarse mediante condiciones de vivienda más adecuadas; o

c) Tiene una discapacidad del desarrollo según se define en 42 U.S.C. 6001: El término "discapacidad del desarrollo" significa una discapacidad crónica grave de un individuo que es atribuible a un impedimento físico o mental o una combinación de impedimentos físicos y mentales manifestados antes de que el individuo cumpla 22 años y es probable que continúe indefinidamente. La discapacidad del desarrollo produce limitaciones funcionales sustanciales en 3 o más de las siguientes áreas de la actividad principal de la vida:

- * Cuidados personales.
- * Lenguaje receptivo y expresivo.
- * Aprendizaje.
- * Movilidad.
- * Autodirección.
- * Capacidad para vivir independientemente.
- * Autosuficiencia económica y refleja la necesidad del individuo de una combinación y secuencia de servicios especiales, interdisciplinarios o genéricos, apoyos individualizados u otras formas de asistencia que sean de por vida o de duración prolongada y que se planifiquen y coordinen individualmente.

d) La discapacidad no excluye a las personas que padecen la enfermedad del síndrome de inmunodeficiencia adquirida o cualquier condición que surja del agente etiológico (sustancia infecciosa) del síndrome de inmunodeficiencia adquirida.

e) La discapacidad a los efectos de calificar para una vivienda asequible no incluye a una persona cuya discapacidad se basa únicamente en una dependencia de drogas o alcohol.

f) El término "individuo con discapacidad", tal como se define en 24 CFR 8.3 "Personas con una discapacidad para incluir personas con un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida". Para fines de adaptación razonable y accesibilidad al programa para personas con discapacidades.

g) Si solicita una unidad accesible o solicita una adaptación razonable para una discapacidad, la discapacidad será verificada en este momento por un proveedor médico para garantizar la necesidad de las características de la unidad accesible. Vivienda de NEICAC nunca realizará una investigación sobre la naturaleza o gravedad de una discapacidad.

6. **Estatus de estudiante – Propiedades HOME:** Para ser elegible para ocupar una unidad HOME, CUALQUIER miembro del hogar que asista a un instituto de educación superior (a tiempo completo O a tiempo parcial) debe cumplir con al menos uno de los siguientes requisitos.

Ellos deben ser:

- Un dependiente del hogar que vive con uno de sus padres.
- Mayores de 23 años
- Un veterano
- Casado
- Un padre con un hijo dependiente
- Una persona discapacitada que estaba recibiendo asistencia de la Sección 8 antes del 30 de noviembre de 2005.

Si no cumplen con uno de los anteriores, el estudiante deberá ser:

- Independiente de los padres O
- Tener padres que sean elegibles según sus ingresos. La elegibilidad para el estatus de estudiante se verificará en la mudanza (MI), la recertificación anual (AR), la certificación interina (IR) y la certificación inicial (IC).

7. Estatus de estudiante –Propiedades LIHTC: El Código del IRS prohíbe que las unidades de crédito fiscal se utilicen como dormitorios. Generalmente, los hogares compuestos exclusivamente por estudiantes de tiempo completo no califican.

Un estudiante de tiempo completo se define como cualquier individuo de cualquier edad que:

- Asiste a una escuela con instalaciones y cuerpo estudiantil regular (incluido el aprendizaje en línea).
- Asiste total o parcialmente a 5 meses del año calendario (no necesariamente de forma consecutiva).
- La escuela a la que asisten lo considera tiempo completo, según la definición de carga de trabajo de tiempo completo de esa escuela.

Hay cinco excepciones a la regla estudiantil que prohíbe los hogares compuestos exclusivamente por estudiantes de tiempo completo. Los hogares de estudiantes de tiempo completo deben cumplir con una de las excepciones continuamente para vivir en una propiedad de LIHTC durante el período de tiempo en que todos sean estudiantes de tiempo completo.

- 1) Todos los adultos están casados y tienen derecho a presentar una declaración de impuestos conjunta.
- 2) Un miembro adulto es un padre soltero con un hijo menor en la unidad, el adulto no es dependiente fiscal de ningún tercero y los niños no son reclamados como dependientes fiscales por nadie más que uno de sus padres (incluso si el otro el padre no está en la unidad).
- 3) El hogar incluye un miembro que recibe asistencia social en forma de Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF).
- 4) El hogar incluye a un miembro que anteriormente recibió asistencia de cuidado de crianza (es decir, era un niño o un adulto de crianza).
- 5) El hogar contiene un miembro que recibe asistencia de la Ley de Asociación de Capacitación Laboral (JTPA) o programas similares. (NOTA: La “Ley de Inversión en la Fuerza Laboral” ha reemplazado a la JTPA).

8. Estatus de estudiante: propiedades mixtas de LIHTC y HOME: para los hogares que solicitan una unidad que sea tanto LIHTC como HOME, ambos estándares de estatus de estudiante deben aplicarse por separado y el miembro del hogar debe calificar para ambos programas.

D. PAUTAS DE OCUPACIÓN

Se desarrollaron pautas de ocupación para proteger a los residentes de condiciones inseguras e insalubres, evitar el hacinamiento, proteger los subsidios gubernamentales y proteger los activos físicos. Generalmente, el límite de ocupación se define como dos latidos por área para dormir.

Número de Habitaciones	Número máximo de ocupantes
1	2
2	4
3	6
4	8

E. LISTA DE ESPERA

Si se determina que los solicitantes son elegibles y son aceptables, hay una unidad disponible y no hay solicitantes previamente aprobados en la lista de espera del proyecto, los solicitantes serán asignados a la unidad disponible. Una vez aprobado el/ los solicitante(s), la aceptación debe ser inmediata. Si no responde a los intentos de contacto, como contacto telefónico, correo electrónico y/o envíos postales de EE. UU. notificando a los solicitantes que la vivienda ya está disponible, se perderá la oportunidad de vivienda y los próximos solicitantes aprobados serán cubrir el puesto en la lista de espera. La solicitud de oportunidad perdida pasará al final de la lista de espera.

Los solicitantes serán contactados periódicamente para confirmar su interés continuo en Vivienda de NEICAC. Los solicitantes deben notificar a Vivienda de NEICAC. de cualquier cambio con la información de contacto del solicitante, como por ejemplo: dirección postal, número de teléfono o dirección de correo electrónico.

F. ACEPTACIÓN DE UNIDAD DISPONIBLE

Cuando una unidad esté disponible, se contactará al siguiente solicitante en la lista de espera. Los solicitantes deberán volver a entrevistarse con Vivienda de NEICAC. en este momento para:

- * Confirmar y actualizar toda la información en la solicitud para confirmar la elegibilidad.
- * Revisar la información financiera en la solicitud y confirme específicamente los tipos y fuentes de ingresos y activos.
- * Solicitar al jefe de familia, al cónyuge y a todos los miembros del hogar de dieciocho (18) años o más que firmen formularios de verificación que autoricen la divulgación de toda la información sobre ingresos, bienes y estatus estudiantil a NEICAC Housing para fines de verificación.

- * Requerir que el jefe de familia y su cónyuge verifiquen si enajenaron o no algún activo por menos del valor justo de mercado durante los dos (2) años anteriores a la fecha de la certificación.

En este momento, Vivienda NEICAC:

- * Explicará los requisitos del programa, los procedimientos de verificación y las sanciones por información falsa.
- * Informará al solicitante que no se puede tomar una determinación final sobre su elegibilidad hasta que se devuelvan y completen todas las verificaciones.

G. SOLICITANTES NO ELEGIBLES Y RECHAZOS

El solicitante se considera no elegible si:

- * El ingreso bruto anual del hogar es mayor que el límite de ingreso aplicable.
- * El hogar no cumple con el estatus de persona mayor/mayor si solicita una propiedad del programa para personas mayores/mayor.
- * El hogar no cumple con el estado de discapacidad si solicita una propiedad del programa que requiere discapacidad.
- * El hogar no cumple con los requisitos de estatus de estudiante.

Los solicitantes podrán ser rechazados si:

- * Los solicitantes no son elegibles.
- * El solicitante no cumple con los criterios de selección de inquilinos de Vivienda de NEICAC.

Si la solicitud no se coloca en la lista de espera o no se procesa inmediatamente para la admisión, se notificará al solicitante por escrito sobre el rechazo junto con una explicación de la siguiente manera:

- * De los motivos del rechazo, y
- * Se informará a los solicitantes sobre su derecho a responder al rechazo dentro de los siete (7) días posteriores a la notificación por motivos tales como, entre otros: error en la solicitud, oportunidad de proporcionar información adicional o actos de discriminación por motivos de raza, color, religión, sexo, origen nacional, discapacidad, orientación sexual, identidad de género, estado civil o estado familiar, siguiendo la Política de quejas de NEICAC que se enumera en la página cuatro (4) y se describe en el aviso de rechazo.

H. OTRAS RAZONES DE NO ACEPTACIÓN

La no selección puede ocurrir debido a la incapacidad del solicitante para cumplir con las obligaciones del contrato de arrendamiento. Esto incluye, entre otros, lo siguiente:

- * Un historial de comportamiento disruptivo.
- * Un registro de destrucción de propiedad o malos hábitos de limpieza.
- * Un historial de actividad criminal que involucre delitos de violencia física contra personas o propiedad o un historial u otros actos criminales que puedan poner en peligro la salud, la seguridad o el bienestar de otros residentes.
- * No proporcionar información suficiente o completa en la solicitud, declaración de referencia o cuestionario.

I. UNIDADES ACCESIBLES

Si la lista de espera no contiene un hogar que requiera una unidad accesible, la unidad se completará con un hogar que no requiera una unidad accesible. Si un inquilino está alojado en una unidad accesible y ningún miembro de ese hogar requiere las características accesibles de la unidad, se le pedirá que firme un anexo del contrato de arrendamiento en el momento de la mudanza. Este anexo del contrato de arrendamiento indicará que si hay una unidad disponible de tamaño comparable y se ha verificado que un nuevo solicitante/residente actual necesita las características accesibles de esa unidad, entonces se requerirá que el hogar en la unidad accesible mudarse a la otra unidad que esté disponible, de modo que el nuevo solicitante o inquilino actual que necesite las características accesibles pueda mudarse a la unidad accesible.

J. RAZÓN MÉDICA CERTIFICADA POR UN MÉDICO Y/O NECESIDAD DE UNA UNIDAD ACCESIBLE

Vivienda de NEICAC puede requerir que un proveedor médico verifique la necesidad de una unidad accesible tanto para los inquilinos actuales como para los solicitantes. Una vez que se reciba la verificación y una unidad con características accesibles esté disponible, el inquilino actual tendrá derecho preferente a la unidad sobre el solicitante. Si la unidad accesible necesaria no está disponible, el inquilino actual se colocará al principio de la lista de espera para la siguiente unidad accesible disponible antes que el solicitante.

K. POLÍTICA DE TRANSFERENCIA DE UNIDADES

Los inquilinos existentes tienen prioridad sobre los solicitantes de unidades disponibles dentro de la propiedad ocupante. Sin embargo, si el inquilino reside en una "unidad accesible para discapacitados" designada y ningún miembro del hogar ocupante requiere las características de accesibilidad de la unidad, el inquilino está obligado a trasladarse a una unidad disponible del mismo tamaño dentro de la propiedad. El inquilino debe presentar una solicitud de transferencia por escrito al propietario (Vivienda de NEICAC.) y colocarlo en una lista de espera. Vivienda de NEICAC. se

reserva el derecho de negar una solicitud de transferencia de unidad si el Inquilino no cumple con el Contrato de arrendamiento. En caso de que el inquilino se transfiera de una unidad a otra por cualquier motivo, debe dejar la unidad actual en una condición aceptable para alinearse con las expectativas de la mudanza de dejar la unidad en buenas y limpias condiciones. Todos los costos asociados con la transferencia de la unidad son responsabilidad del Inquilino.

L. POLÍTICA DE CAMBIOS DE OCUPACIÓN

Todos los cambios en la ocupación deben informarse de la siguiente manera:

1. AGREGAR OCUPANTE

El inquilino no puede permitir que otras personas se establezcan en la unidad sin obtener primero la aprobación previa del propietario (Vivienda de NEICAC.). El posible ocupante debe completar una solicitud y seguir el proceso de elegibilidad y verificación de ingresos. Si se aprueba, el propietario presentará un Anexo de arrendamiento al inquilino para incluir al nuevo ocupante y puede reflejar un cambio en el alquiler, según el aumento de ingresos y el tamaño del hogar. Tenga en cuenta que los cambios no aprobados en los miembros ocupantes del hogar pueden resultar en la terminación del arrendamiento y/o el desalojo.

2. QUITAR OCUPANTE

En el caso de retirar del contrato de arrendamiento a un miembro del hogar ocupante, el inquilino debe proporcionar un aviso por escrito al propietario (Vivienda de NEICAC.) indicando el nombre del ocupante que desaloja y la fecha en que el ocupante quedó desocupado. Una vez recibido, el propietario emitirá un apéndice de contrato de arrendamiento para el inquilino eliminando al miembro que se va de la familia y puede reflejar un cambio en el alquiler basado en la pérdida de ingresos y/o el cambio en el tamaño del hogar.

Si se indican dos miembros del hogar como titulares del contrato de arrendamiento, el titular del contrato de arrendamiento que desocupe debe participar con la eliminación de su nombre del contrato de arrendamiento proporcionando una declaración escrita al propietario indicando la fecha en la que ya no residirán en la unidad junto con una dirección de reenvío. De no hacerlo, se podrá dividir el contrato de arrendamiento mediante desalojo. Se presentará un anexo al contrato de arrendamiento al inquilino restante para eliminar al inquilino que se va del hogar y puede reflejar un cambio en el alquiler basado en la pérdida de ingresos y/o el cambio en el tamaño del hogar.

