



ESTÁNDAR DE SELECCIÓN DE RESIDENTES APARTAMENTOS VINA

ESTÁNDAR GENERAL DE ELEGIBILIDAD: Todos los solicitantes deben cumplir con los requisitos de los estándares de selección de residentes. Los estándares de selección de residentes se utilizan para demostrar la idoneidad del solicitante como residente, utilizando información verificada sobre la conducta actual y pasada para documentar la capacidad del solicitante (ya sea solo o con asistencia) para cumplir con el reglamento que rige el arrendamiento. Es posible que se implementen revisiones de estos estándares de selección de residentes de vez en cuando. Se puede obtener una copia de los estándares de selección de residentes actuales en la oficina de arrendamiento y se le dará una copia a cada solicitante antes de que su solicitud sea procesada.

ESTÁNDARES GENERALES DEL ALQUILER:

- **VIVIENDA EQUITATIVA:** *Columbia Residential* ofrecerá alquilar a personas elegibles sin importar su edad (excepto cuando la edad esté relacionada con la elegibilidad), raza, color, sexo, orientación sexual, identidad de género, religión, origen nacional, credo, incapacidad, discapacidad mental o física, estado civil, o estado familiar de acuerdo con todas las leyes federales, estatales y locales.
CRÉDITO: Todos los solicitantes están sujetos a la aprobación por medio de una agencia externa de selección de solicitantes. Las aprobaciones se basan en un sistema empírico que incorpora varios factores de crédito junto con otros factores de puntuación no estadísticos para determinar la valía general del solicitante. Además, las siguientes categorías (a-d) negaran/descalificarán automáticamente a un solicitante: **(a) Fallos de desalojo** y **(b) Ejecuciones hipotecarias** en los últimos veinticuatro (24) meses **(c) Tres o más expedientes de desalojo** menores o iguales a doce (12) meses **(d) Cualquier declaración de bancarrota en los últimos (12) meses o cualquier bancarrota pendiente que no ha sido desestimada.** Además, las siguientes categorías de puntuación automática (e-h) se entregarán para ser condicionalmente revisadas por un Gerente Regional:
(e) Bancarrotas categorizadas como "otras" **(f) Deudas a propietarios/Saldos en su historial de alquiler** **(g) Cuentas de servicios públicos de gas, agua, electricidad y alcantarillado sin pagar** **(h) Alertas de fraude.** Se puede considerar la aprobación condicional si el solicitante proporciona evidencia verificable de que la deuda del arrendador/saldo de alquiler y/o saldo(s) de servicios públicos se han pagado en su totalidad. Si un solicitante es aprobado con condiciones, se requiere un depósito de seguridad doble.
- **REVISIÓN DE ANTECEDENTES PENALES:** Todos los solicitantes de dieciocho años o más deben aprobar con éxito una verificación de antecedentes penales. Los padres/tutores de menores (menores de 18 años) también deben certificar que los menores del hogar no tienen antecedentes penales. Los delitos menores y los delitos graves se registran utilizando el mismo estándar, en un período de 10 años previos. Con la excepción de los delitos contra personas, niños y la sociedad, incluidos los cargos por armas y delitos graves de drogas, el período de revisión es indefinido, todos los años. Categorías de delitos menores de bajo nivel como de tránsito, registros judiciales civiles o de transporte, por ejemplo: multas por exceso de velocidad/placas vencidas, vacunación de animales y de licencias de pesca y caza, juegos y apuestas públicas, reglamentos de la ciudad, por ejemplo: fuegos artificiales/tirar basura y uso indebido del teléfono o posesión de un dispositivo de acceso, no se puntuarán ni se considerarán.
- **REFERENCIAS DEL ARRENDATARIO PREVIO:** Los solicitantes que cumplan con los requisitos de ingresos, crédito y antecedentes también pueden ser rechazados en base a una referencia de arrendador deficiente en las siguientes categorías (a-e): **(a) Tres (3) o más pagos atrasados** durante los últimos doce (12) meses; **(b) Haber sido desalojado** en los últimos veinticuatro (24) meses por falta de pago del alquiler o violación de las reglas de alquiler; **(c) Tres (3) o más expedientes de desalojo** menores o iguales a doce (12) meses **(d) Declaración de un arrendador anterior de que no se renovaría el alquiler** debido a violaciones del contrato de arrendamiento, cantidad de pagos de alquiler atrasados o falta de pago; **(e) Deuda con el arrendador/saldo(s) del historial de alquiler.**
- **REQUISITOS DE INGRESO MÍNIMO: (1)** Los hogares deben tener un ingreso bruto del doble del monto de alquiler pagado por el residente. **(2)** Los ingresos brutos de los solicitantes mayores de 62 años o discapacitados deben ser al menos del doble del monto de alquiler pagado por el residente. Los cosignatarios en las solicitudes del mercado deben tener un ingreso de al menos cinco (5) veces la tarifa de alquiler.
- **IDENTIFICACIÓN:** Todos los solicitantes de dieciocho (18) años o más deben presentar una identificación con foto (ID) emitida por una agencia del gobierno local, estatal o federal (es decir, licencia de conducir, pasaporte válido, visa de viaje, etc.). Los solicitantes también deben presentar una tarjeta de seguridad social para fines de verificación de crédito. Si no se ha obtenido una tarjeta de Seguro Social, se aceptará un Número de Identificación Personal del Contribuyente (ITIN) **junto con una tarjeta de identificación gubernamental aceptable.** Todas las formas de identificación proporcionadas deben ser válidas durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
- **ESTÁNDARES DE ALQUILER DE LA GERENCIA:** El número máximo de ocupantes permitido es de 2 personas por recámara.

- **DIVULGACIÓN & CONSENTIMIENTO:** Los solicitantes de dieciocho (18) años o más deben firmar un formulario de consentimiento que otorgue a la gerencia permiso para comunicarse con empleadores, instituciones financieras, agencias gubernamentales u otras fuentes, según corresponda, con el fin de determinar la elegibilidad.
- **PROCESO DE SOLICITUD:** Los solicitantes de dieciocho (18) años o más deben completar un formulario de solicitud e informar todos los ingresos y bienes del hogar. Las solicitudes se revisarán para determinar su elegibilidad según los programas de vivienda aplicables vigentes para la propiedad para la cual se entrega la solicitud de residencia. Todos los solicitantes deben confirmar que no ha habido ningún cambio en la información del hogar (es decir, ingresos, activos, ocupación, etc.) declarada en la solicitud para la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento. El historial de crédito, antecedentes penales, ingresos e historial de alquiler de un solicitante son parte del puntaje general del hogar, el cual determina la decisión de aprobación, rechazo, o aprobación condicional.
- **PRECISIÓN DE LA INFORMACIÓN:** La información que el solicitante proporcione debe ser verdadera, completa y de buena fe. Cualquier declaración intencionalmente falsa o el no proporcionar información satisfactoria, completa y precisa (independientemente de si la inexactitud es intencional o no) será denegada en base de falsificación. Además, el negarse a cumplir con una solicitud de información constituirá causa para el rechazo inmediato de la solicitud o la terminación del arrendamiento por parte de la gerencia.
- **UNIDADES ACCESIBLES A INCAPACITADOS:** La gerencia comercializa activamente unidades accesibles para personas con discapacidades, y se da prioridad para arrendar unidades accesibles a quienes necesitan estas características especiales de diseño. Si la gerencia no recibe una solicitud para arrendar una unidad accesible de un solicitante elegible, la unidad se puede alquilar a un solicitante no elegible. Si la gerencia recibe una solicitud para arrendar la unidad accesible de un solicitante elegible con prioridad, la gerencia le dará al inquilino sin discapacidades que ocupa la unidad accesible un aviso de 30 días para que se transfiera a otra unidad de tamaño adecuado dentro de la comunidad, en caso de que haya una unidad adecuada disponible.
- **VIVIENDA LIBRE DE DROGAS:** Todos los solicitantes de dieciocho (18) años o más deben tener la capacidad y la voluntad de dar su consentimiento para cumplir con la política de vivienda libre de drogas. El residente es responsable de las acciones de todos los miembros del hogar y sus invitados. Las actividades que incluyen, pero no se limitan a, la posesión, venta y uso de sustancias o armas ilegales es una violación automática del contrato de arrendamiento y es motivo para la anulación inmediata por parte de la gerencia.
- **EJECUCIÓN DEL ALQUILER:** Todos los ocupantes de dieciocho (18) años o más deben firmar el contrato de arrendamiento, excepto los ocupantes dependientes (ej., reclamados en la declaración de impuestos de los padres) de 18 años o más que son estudiantes de tiempo completo y no son financieramente responsables del contrato de arrendamiento.
- **SOLICITUDES RECHAZADAS:**
Si un solicitante no cumple con los requisitos de elegibilidad descritos en los estándares de selección de residentes, se enviará por correo una carta en la que se indique el motivo de la denegación. Los solicitantes tienen derecho a presentar una apelación por escrito a la gerencia para una posible reconsideración dentro de los 14 días posteriores a la denegación. Los solicitantes deben proporcionar pruebas de reforma. La falsificación de cualquier parte de la solicitud y/o el suministro de documentos o declaraciones falsas, no va a ser reconsiderado. Si una solicitud ha sido rechazada, el solicitante es elegible para volver a presentar una solicitud 90 días después de la fecha de rechazo.
- **ADAPTACIONES RAZONABLES:** Es el propósito de *Columbia Residential* realizar adaptaciones razonables tanto en el proceso de solicitud como durante la residencia de acuerdo con el Manual 4350.3 de HUD, la Ley de Vivienda Justa y otras leyes y estatutos de derechos civiles relevantes.
- **AYUDANTE INTERNO:** La definición de ayudante interno es una persona que vive con una o más personas con discapacidades que (1) se considera que es esencial para el cuidado y el bienestar de dichas personas; (2) no está obligada a la manutención de dichas personas; y (3) no vivirá en la unidad excepto para proporcionar los servicios de apoyo necesarios. El ayudante interno debe proporcionar prueba de residencia actual separada a la del solicitante. De acuerdo con esta definición, un ayudante residente no puede ser un cónyuge y no tiene derecho a ser ocupante como miembro adicional de la familia del inquilino. La verificación de la necesidad debe obtenerse a través de un profesional de la salud certificado. Los ayudantes internos estarán sujetos a verificaciones de antecedentes penales en la recertificación inicial y anual del hogar.
- **CONSIDERACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS ATENUANTES/MITIGANTES:** La gerencia puede considerar circunstancias atenuantes/mitigantes al evaluar la información obtenida durante el proceso de selección para ayudar a determinar la elegibilidad de un solicitante. La administración requerirá evidencia de la capacidad del solicitante para cumplir con las obligaciones del alquiler.

SECCIÓN 42 DE IRC /ESTÁNDARES DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS DEL ALQUILER:

Normas de crédito tributario de Sección 42 para las unidades designadas:

- **VERIFICACIÓN DE INGRESOS:** La gerencia debe poder confirmar el empleo y salario reportado en la solicitud (s). Todas las fuentes de ingresos y activos deben verificarse de acuerdo con el Manual 4350.3 de HUD, Sección 42 del IRC, HOME y otros programas aplicables a la propiedad que se está solicitando. La verificación de ingresos para los empleados de W2 se obtendrá mediante una verificación de empleo, número de trabajo y/o un promedio de 4 a 6 talones de cheques. Los empleados que no sean W-2 o 1099 deben proporcionar documentación de que han estado trabajando durante un mínimo de seis (6) meses

Title 18, Section 1001 of the U.S. Code states that a person is guilty of a felony for knowingly making false statements or misrepresentation to any department or agency of the United States.

completos y que el ingreso del trabajador independiente se ha informado y reclamado en la declaración de impuestos al proporcionar una copia de la transcripción de impuestos obtenida del IRS del año anterior y, cuando sea necesario, formulario IRS 1040 con anexos. Si vence una declaración de impuestos y no se ha presentado, el solicitante será automáticamente denegado. Si es un trabajador independiente nuevo, se requiere un mínimo de seis (6) meses completos de participación activa, documentado por recibos comerciales o talones de cheques del año hasta la fecha o una declaración de pérdidas y ganancias preparada por un contador público certificado.

- **LÍMITES DE INGRESO:** Los interesados que solicitan una unidad designada bajo el programa de Sección 42 no pueden tener más del límite de ingreso máximo permitido correspondiente a HUD según el número de personas en un hogar.

Condado de Denver						
Número de personas en el hogar	1	2	3	4	5	6
Max 80% AMI	\$58720	\$67120	\$75520	\$83840	\$90560	\$97280
Max 50% AMI	\$36700	\$41950	\$47200	\$52400	\$56600	\$60800
Max 30% AMI	\$22020	\$25170	\$28320	\$31440	\$33960	\$36480

- **ESTUDIANTES:** El hogar de un solicitante no puede estar completamente ocupado por estudiantes de tiempo completo. Los solicitantes no pueden ser, ni esperar ser, estudiantes de tiempo completo durante un período de cinco (5) meses dentro de un año calendario de doce (12) meses. Si todos los integrantes del hogar son estudiantes de tiempo completo, el hogar debe cumplir con al menos una de las excepciones aplicables. En los programas HOME, un estudiante de medio tiempo podría no ser elegible. Se debe realizar una declaración jurada de estudiante.
- **VALES DE ELECCIÓN DE VIVIENDA (HCV):** *Columbia Residential* participa en el programa de vales de elección de vivienda (Housing Choice Voucher program). Con la excepción del ingreso bruto, los solicitantes de elección de vivienda deben cumplir con todos los estándares de selección (empleo, crédito, penal, propietario e inspección de la vivienda) para su consideración.

Normativa de privacidad: es nuestra normativa proteger la privacidad de las personas cubiertas por la ley Federal de Privacidad de 1974, y asegurar la protección de los archivos de verificación que se mantienen en la propiedad de dichas personas. Esta práctica de seguridad no limita de ninguna manera nuestra habilidad de coleccionar dicha información ya que se podría requerir para determinar la elegibilidad, calcular el alquiler, o determinar la idoneidad del solicitante para el alquiler.

Al firmar este documento, el suscrito reconoce que entiende los términos y condiciones que se indican en este documento.

Firma del solicitante Fecha

Firma del solicitante Fecha

Firma del solicitante Fecha

Firma del solicitante Fecha

Firma del Gerente Fecha