

DEPARTAMENTOS DE VIVIENDA PÚBLICA: CRITERIOS DE EVALUACIÓN PARA LA RESIDENCIA

Gracias por su interés en rentar uno de nuestros departamentos de vivienda pública. Deseamos que la estancia de todos los residentes sea una experiencia positiva para ellos mismos y para la comunidad. Conservar nuestros departamentos seguros y habitables empieza con nuestro proceso de solicitud y evaluación. Este folleto informativo describe el proceso de solicitud y los criterios que usamos para evaluar su solicitud. En términos generales, lo más probable es que usted pueda conseguir una casa en una de nuestras comunidades, a menos que haya miembros de su familia que hayan incurrido en comportamientos delictivos serios, que hayan perturbado la paz en residencias anteriores o que de cualquier otro modo no hayan respetado los reglamentos para inquilinos.

Home Forward está comprometido con la Vivienda Justa y con el objetivo de que nuestra vivienda pública siga siendo accesible. Por favor, si cree que usted no cumple con los requisitos que se mencionan abajo, pregunte. No prometemos una solución, pero lo cierto es que no podremos ayudarle si no pregunta.

Home Forward no discrimina a nadie por razones de incapacidad. Cumplimos con los requisitos de la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act), de la Igualdad de Oportunidades de Vivienda (Equal Opportunity Housing), de la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (Rehabilitation Act), de la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act o ADA), y de la Reautorización de la Ley contra la Violencia hacia la Mujer (Violence against Women Reauthorization Act).

PASO 1: SOLICITAR DEPARTAMENTOS EN UNA LISTA ABIERTA DE ESPERA

Puede usted presentar solicitudes en unidades habitacionales que tengan una Lista abierta de espera. Para revisar la disponibilidad, visite www.homeforward.org y busque en “Encuentre un hogar”, o llame al 503-280-3760. Puede presentar solicitud hasta en tres comunidades.

Cuando esté pensando en cuáles comunidades presentar solicitud, tome en cuenta su ubicación y cuántas recámaras necesita para su familia. El cuadro identifica el tamaño adecuado de departamento para el número de miembros de la familia. Podemos hacer excepciones si usted tiene una necesidad justificada de algunas modificaciones moderadas (vea la página 5). Para decidir qué tipo de departamento pedir, también puede visitar nuestra página web o comunicarse con el administrador de la propiedad, a fin de obtener un estimado del tiempo de espera de cada opción. Deberá aceptar el primer departamento que se le ofrezca, pues de otro modo se cancelará su solicitud en todas las listas de espera.

Escoja su número de recámaras		
Recámaras	Núm. de personas	
	Mínimo	Máximo
Estudio	1	2
1	1	3
2	2	5
3	3	7
4	5	9

Para que no se le elimine de las listas de espera, por favor indique inmediatamente por escrito a Home Forward si cambian su dirección o su número telefónico.

PASO 2: LLENE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN

Una vez que lo escojan de una lista de espera se le pedirá que llene una solicitud de evaluación. El administrador de la propiedad se comunicará con usted y programará una entrevista previa a la evaluación para llenar la solicitud y comentar los problemas que pudieran causar dificultades con su solicitud.

- Solo podemos aceptar solicitudes de personas mayores de 18 años (aunque también de algunos menores, en ciertas circunstancias).
- Vamos a revisar todas las solicitudes para verificar los ingresos y el derecho a participar en el programa.
- Todos y cada uno de los miembros de la familia deben cumplir con todos los requisitos relevantes. Si se rechaza a alguna persona de la familia, se rechazará la solicitud de la familia completa.
- Si su solicitud no está completa no la procesaremos y su solicitud será rechazada.
- Todos los adultos (mayores de 18 años) deben mostrar una identificación oficial con fotografía. (Si usted no tiene identificación, por favor explíquenos su caso.)

PASO 3: REVISAREMOS SU SOLICITUD DE EVALUACIÓN

Revisaremos su solicitud de evaluación y otros datos de sus antecedentes para determinar si usted tiene derecho a la vivienda pública. A grandes rasgos, para que se le acepte usted debe cumplir con los siete criterios siguientes:

1. **No dar información falsa.** Toda información errónea o falsa será motivo de rechazo. Si encontramos información incorrecta o falsa después de que usted haya firmado un contrato de arrendamiento, este quedará cancelado.

2. **Tener un historial de residencia positivo y comprobable.** Vamos a necesitar referencias positivas de dos arrendadores anteriores que no tengan relación con usted. Si ha estado rentando para su arrendador actual por más de tres años, sólo necesitaremos la referencia positiva de *un* arrendatario. Avísenos si en su historial no hay cuando menos dos arrendadores anteriores. Todavía sería posible que le rentáramos, si usa otra verificación, como la referencia de un profesional autorizado o, si su vivienda anterior le pertenecía, un comprobante de propiedad emitido por la oficina del asesor fiscal del condado. Si usted no cuenta con un historial residencial positivo y comprobable, o no nos proporciona una referencia profesional autorizada, rechazaremos su solicitud.
- **Referencias positivas de arrendadores.** Es responsabilidad de usted darnos la información que necesitamos para comunicarnos con sus antiguos arrendadores. Podemos rechazar su solicitud con base en una referencia negativa de un arrendador o si sus referencias no demuestran suficientemente que tenga un historial positivo de arrendamiento. Si se nos informa de comportamientos como los que se enumeran en seguida, es posible que se le rechace:
- No conservar en buen estado el departamento, o que haya daños causados por los arrendatarios
 - Comportamiento ruidoso frecuente u otro comportamiento molesto que perturbe la paz de la comunidad.
 - Retrasos repetidos o constantes en el pago de la renta (a menos que esté usted agobiado por la renta: vea la página 5).
 - No informar que se incluyen nuevos ocupantes cuando lo exige el contrato de arrendamiento.
 - Otras situaciones graves o repetitivas que harían que un arrendador no le rentara de nuevo.
3. **Historial sin desalojos por tres (3) años.** Si en su desalojo hubo circunstancias atenuantes o si tiene usted un diploma vigente “Ready to Rent/Rent Well”, por favor coménteles esto al administrador de la propiedad en la entrevista previa a la evaluación. Rechazaremos su solicitud si cualquiera de los miembros de la familia ha sido desalojado alguna vez por actividades delictivas relacionadas con drogas.
4. **No tener deudas por pagos morosos de las obligaciones de renta.** Mandaremos hacer una revisión crediticia de consumidor por cada miembro adulto (mayor de 18 años) de la familia, para revisar si tiene adeudos con arrendadores anteriores. En general, rechazaremos la solicitud si cualquier miembro adulto de la familia tiene deudas por pagos morosos de más de \$250. Aquí se incluyen los adeudos a Home Forward, a un arrendador anterior, o los adeudos por cumplir cualquier obligación requerida por ley por un contrato de

arrendamiento. Podríamos hacer una excepción si en la deuda por pagos morosos hubo circunstancias atenuantes. Le recomendamos que salde todas sus deudas o que tenga un acuerdo de repago vigente antes de solicitar una vivienda en Home Forward.

5. **No abusar de las drogas ni del alcohol.** Rechazaremos su solicitud si encontramos indicios de que el abuso de drogas o de alcohol por parte de uno de los miembros de la familia probablemente tendrá consecuencias negativas en la salud, la seguridad o el derecho de los demás de disfrutar pacíficamente la comunidad. Se nos exige que rechacemos a los solicitantes que admitan estar usando marihuana con fines médicos.

6. **No realizar actividades delictivas ni tener otros comportamientos peligrosos.** Se nos exige que rechacemos la admisión en la vivienda pública a quienquiera que:
 - esté sometido al requerimiento estatal de registrarse de por vida como agresor sexual,
o
 - haya sido condenado alguna vez por actividades delictivas relacionadas con drogas por elaboración de metanfetaminas en las instalaciones de vivienda apoyada por el gobierno federal.

También rechazaremos a los solicitantes por ciertos tipos de actividades delictivas, según el tipo de actividad y cuándo ocurrió. Usaremos los criterios siguientes para evaluar la actividad delictiva.

Referencia temporal	Actividad
Rechazo sin importar cuándo ocurrió la actividad	<ul style="list-style-type: none"> • Crimen vinculado a herida grave, secuestro, muerte, incendio provocado, violación, delitos sexuales contra adultos o niños, daños severos a la propiedad, delitos relacionados con drogas (venta, elaboración, entrega o posesión con propósitos de venta), crimen de asalto a propiedad/de clase A o crimen de robo/de clase A. • Los cargos pendientes y las órdenes judiciales sin resolver serán motivo de suspensión del proceso de solicitud hasta que se resuelvan los cargos.
Rechazo si la actividad ocurrió dentro de los 7 años anteriores	<ul style="list-style-type: none"> • Cualquier crimen, delito o delito grave vinculado a asalto, intimidación, sexo, drogas (venta, elaboración, entrega o posesión con propósitos de venta), daños a la propiedad o violaciones al uso regulado de armas.
Rechazo si la actividad ocurrió dentro de los 3 años anteriores	<ul style="list-style-type: none"> • Cualquier actividad delictiva violenta o vinculada a drogas, u otros actos delictivos que puedan perjudicar la salud, la seguridad o la paz de una comunidad. • En todos los demás casos de comportamiento delictivo que no se especifican en este cuadro, la solicitud se rechazará a menos que quienes participaron en dichos actos aporten evidencias bastantes para demostrar que esos individuos no participaron en ninguna actividad de esa especie durante los últimos tres años.

7. **No tener otros motivos relevantes para que se les rechace.** Podemos rechazar una solicitud si existe información convincente acerca de un comportamiento delictivo, *incluso si no ha habido orden de aprehensión ni condena por dicho comportamiento*. Además, rechazaremos a los individuos que constituyan una probable amenaza para la salud o la seguridad de un individuo, de la comunidad que vive en la unidad habitacional, o de la propiedad de terceros.

Home Forward se reserva el derecho de rechazar solicitudes por cualquier otra razón que juzguemos que puede afectar la capacidad del solicitante para cumplir las obligaciones del arrendamiento. En tal caso le daremos al solicitante la oportunidad de refutar la información sobre la que se basa el rechazo anticipado, antes de que tomemos la decisión final.

CIRCUNSTANCIAS ATENUANTES

Si usted no logra cumplir con los criterios de evaluación que se acaban de enumerar, aquí le presentamos algunas circunstancias que le convendría discutir con el administrador de la propiedad o con un juez de audiencia. Esta información no forma parte de los criterios de evaluación que se usan para determinar el derecho de participar en la vivienda pública, pero le puede ayudar con el proceso de solicitud.

Solicitud de modificaciones moderadas: Puede usted pedir modificaciones moderadas, algunas de las cuales serían: ayuda física para llenar la solicitud; modificación de los departamentos o áreas comunes; un cambio en el reglamento comunitario; o autorización para tener animales guía, de ayuda o de compañía. Por favor presente su solicitud por escrito. Puede pedirle un formulario de Solicitud de modificaciones moderadas al administrador de la propiedad. Si no puede usted presentar su solicitud por escrito, por favor pídale al administrador de la propiedad que le ayude.

Comprobante de violencia doméstica: Si por otra parte usted tiene derecho a admisión o ayuda, no la/lo rechazaremos por razones de su situación presente o pasada como víctima de violencia doméstica, violencia entre novios o acoso. Por favor entregue un comprobante ya sea 1) solicitando y entregando un formulario de autocertificación, 2) entregando un informe de la policía o un registro del tribunal, o 3) entregando una carta de un profesional autorizado que le haya ayudado a encarar los conflictos relacionados con su situación de violencia doméstica.

Tratamiento para dejar drogas y alcohol: No lo rechazaremos por motivo de una toxicomanía pasada con drogas ilegales ni de un alcoholismo que haya padecido en el pasado si ya terminó exitosamente un programa de rehabilitación autorizado y desde entonces ha evitado el consume de drogas ilegales y de toda sustancia controlada, así como el consumo excesivo de alcohol. Podemos pasar por alto el requerimiento si usted no ha terminado el programa de ese tipo, pero puede demostrar claramente que su rehabilitación es completa.

Agobio de una renta excesiva: No lo rechazaremos por un historial negativo de arrendamiento si se debe al agobio de una renta excesiva. El agobio de una renta excesiva se define generalmente como la situación en que la familia paga más del 50% de su ingreso mensual total en renta y servicios.

Cartas de referencias profesionales: Puede usar las referencias profesionales para varios fines, como por ejemplo:

- Complementar su historial de arrendamiento
- Demostrar su sobriedad
- Solicitar unas modificaciones moderadas
- Comprobar violencia doméstica
- Referenciar un historial delictivo en el pasado

Una referencia profesional autorizada tiene que haberlos conocido a usted o a su familia al menos por seis meses y haber trabajado con usted durante los últimos seis meses. Ni un familiar, ni un amigo ni un vecino pueden ser referencias profesionales. Una referencia profesional autorizada es:

- un maestro
- un empleador actual o pasado
- un líder espiritual (puede ser un pastor, un sacerdote, un imán, o cualquier otro líder, de cualquier credo)
- un terapeuta
- un médico o profesional titulado
- un administrador de caso que representa a un centro de rehabilitación, a una agencia de servicio social/discapacidad, o a una clínica

PASO 4: PUEDE SOLICITAR UNA AUDIENCIA INFORMAL

Si rechazamos su solicitud, le avisaremos por escrito y usted tendrá derecho a solicitar una audiencia informal ante Home Forward para presentar sus circunstancias especiales. Tenemos contratada a una empresa de evaluaciones que nos ayuda a tomar decisiones respecto a la evaluación de las solicitudes. Por favor comprenda que el administrador de la propiedad no puede cambiar una recomendación de rechazo de la empresa de evaluaciones. Le daremos a usted la oportunidad de refutar toda información negativa relevante que se haya entregado. Deberá entregarle por escrito su solicitud de una audiencia informal al administrador de la propiedad en el plazo de 14 días a partir de la fecha de la carta de rechazo.

En todas las etapas del proceso de solicitud usted tiene derechos que es importante que comprenda:

DERECHOS DEL SOLICITANTE

1. Los solicitantes tienen derecho a recibir una aproximación del tiempo que estarán en la lista de espera por la unidad habitacional y el número de recámaras que desean.
2. Los solicitantes tienen derecho a saber cuál es su posición en la lista de espera.
3. Los solicitantes cuya solicitud se rechace recibirán un aviso escrito del rechazo, en el que se mencionarán las razones de la negativa y sus derechos a solicitar una audiencia informal.
4. Los solicitantes tienen derecho a refutar la exactitud de la información que se entregó y a pedir que se corrijan los informes de las agencias de evaluación.
5. Los solicitantes pueden comunicarse con la agencia de evaluación que recolectó la información acerca de ellos.
6. Los solicitantes pueden recibir una copia gratuita del informe que hizo de ellos la agencia de informes del consumidor que haya sido empleada.
7. Los solicitantes tienen derecho a presentar testigos y nueva información en la audiencia informal para explicar su perspectiva de la situación junto con todas las circunstancias atenuantes.

8. Los solicitantes tienen derecho a tener representación en la audiencia informal.
9. Los solicitantes tienen derecho a ver su expediente antes de la audiencia informal y a obtener copias, que correrán por su cuenta.
10. Los solicitantes tienen derecho a una decisión por escrito en la que se definan las razones de su rechazo.
11. Los solicitantes rechazados tienen derecho a volver a solicitar vivienda cuando la lista de espera esté abierta.