

LA ELEGIBILIDAD DE CRITERIO AL SOLICITANTE

El Council for the Spanish Speaking, Inc. (El Centro Hispano), La Paz Housing Corporation y Hispanic Housing Corporation completamente se adhieren a las leyes imparciales del estado de Wisconsin y de derechos federales Sección 504 de rehabilitación Acto del 1973 y leyes de viviendas federales (Titulo VIII del Acto de Derechos Civiles de 1968, enmendado por el Acto de Viviendas y Desarrollo de la Comunidad de 1974 y la Enmienda Imparcial de Vivienda de 1988 y todo lo pertinente de regulaciones imparciales de vivienda que estipula que es ilegal discriminar contra cualquier persona por raza , color, credo, religión, sexo, origen nacional, abolenjo, orientación sexual, estado marital, origen de ingresos legales, incapacidad, o estado familiar.

Oportunidad de Igualdad de Vivienda

CRITERIOS DE LA ELEGIBILIDAD DEL ARRENDATARIO

EL CRITERIO DE RESIDENCIA

- Los apartamentos de Casa Catalina y La Villa nada más aceptan personas de 62 años adelante.
- Los apartamentos de El Jardín, Santa Cruz y La Paz las personas deben tener 62 años o más o ser incapacitado (impedimento mobiliario).*
Nuestros apartamentos consisten de 10 estudios, 105 de una recámara y 5 de dos recámaras.

REQUISITOS DE CIUDADANIA

El estado elegible requiere que solicitantes deben llenar el formulario de declaración y someter la evidencia de la ciudadanía o del estado elegible de la inmigración a la hora de la aplicación.

REQUISITOS DE NÚMERO DE SEGURO SOCIAL

Todos los miembros de la casa deben divulgar y documentar números de Seguridad Social.

Los requisitos para ocupar los apartamentos son los siguientes:

Studio - una persona solamente.

De una recámara - hasta dos personas que están relacionadas.

De dos recámaras - hasta 4 personas.

Transferencias de unidad: Si un residente solicita una transferencia a otra unidad en la cual el Centro Hispano sea dueño entonces será puesto en una lista deparada indicando qué edificios desea. Una vez que la lista que espera principal se agote para esos edificios de su opción, entonces serían tomados en consideración. Los artículos que se considerarán son: el alquiler es pagado a tiempo y al corriente; el apartamento se mantiene limpio; y ningunas otras infracciones habrían ocurrido en los dos años pasados.

LOS REQUISITOS DE LOS INGRESOS

Los ingresos no pueden exceder las cantidades que están debajo por las personas indicadas.

Una persona (1) \$23,700.00 por año

Dos personas (2) \$27,100.00 por año

SELECCIÓN DE INQUILINOS y del PROCESO

La determinación, la aprobación y la elegibilidad del aspirante debieran constituir contorno al Criterio de Selección del aspirante por la Gerencia.

Un aplicación formal y completo para el alquiler se debe hacer con el departamento de la cubierta en el Council for the Spanish Speaking, Inc. Una vez recibida, una aplicación será estampada con la fecha y una hora, y evaluada; cualquier aplicación que cumpla con los requisitos será puesto en la lista de espera. Una carta de reconocimiento será enviada. Si no hay una unidad disponible, se pondrán en una lista que espera y serán notificado al solicitante de esto si los requisitos básicos son completados. Reservamos el derecho de descontinuar aceptando aplicaciones si nuestra lista de espera llega a ser excesivamente larga.

1. La Aplicación se repasa para la elegibilidad y se pone en una lista recibida en orden de fecha. Se hará notación en cuanto a edad, estado, y comentarios se relacionados con la situación actual de vivienda. Un reporte de crédito será preparado por una agencia de crédito-divulgación que refleje situaciones de crédito últimas y actuales; así como cualquier desahucio anterior. Un reporte de record criminal incluirá: el informe de detención / investigación convicción, el registro delinciente de ofensa sexual y otra actividad relacionada con drogas serán conducidas.
2. Cuando un apartamento está disponible, futuras revisiones de record criminal serán hechas más a fondo y si todavía califica, se le notificará al aspirante. Durante este tiempo otra entrevista se realizara para la información adicional, activos, empleo, gastos médicos, cuentas bancarias y cualquier otra información para determinar la renta.
3. Se contactara presente y los últimos propietarios para determinar la historia de alquiler para una referencia positiva y la conformidad con los términos y el apartamento fue dejado en condiciones aceptables.
4. Cualquier otra aplicación que no cumpla con estos requisitos será enviada una carta de rechazamiento. Si rechazan al solicitante este tendrá 14 días a partir de la fecha de la carta para responder por escrito o solicitar una reunión para discutir el rechazo. La respuesta se puede dirigir al director de la vivienda. La aplicación será puesta en la lista que espera en el orden recibido en la oficina; sin embargo, la aceptación a la lista que espera no garantiza automáticamente la elegibilidad para un apartamento. Investigación adicional será hecha cuando se ofrezca el apartamento. Los apartamentos se alquilan a las personas elegibles en el orden de recibo.
5. Una vez que un apartamento esté disponible se notificará al solicitante. Este aspirante tendrá una semana para responder a partir de la fecha de la carta o una llamada telefónica. Indicamos que si se mudan o cambian su número de teléfono favor de notificarnos cuanto antes o por lo menos adelante su correo. Si no se puede hacer contacto con el individuo, le enviarán una carta donde solicita una respuesta dentro de 14 días o su aplicación será quitada de la lista que espera. Se quitará al solicitante de la lista de espera si el correo es devuelto debido a la dirección incorrecta o si un número es desconectado o incorrecto. No se quitará a ninguna persona elegible que rechace un apartamento debido a las razones médicamente necesarias de la lista que espera a menos sea por terceros razones. El solicitante puede reaplicar en cualquier momento pero su posición respecto a la lista que espera será determinada por la fecha que se somete su aplicación más reciente.

6. Cuando una entrevista se programa pero el solicitante no puede presentarse, la gerencia procurará entrar en contacto con el solicitante por el teléfono o por carta. Tres tentativas por el teléfono serán hechas en el plazo de 48 horas o por carta en el plazo de 7 días. Si el solicitante no puede presentarse debido a enfermedad o accidente se colocará al solicitante en un archivo inactivo.
7. Requerimos dos (2) de las siguientes formas de identificaciones.
 - a. **Ciudadanos** – acta de nacimiento, fe de bautismo, una licencia de conducir válida, pasaporte o una tarjeta de identificación del estado.
 - b. **Ciudadanos Naturalizados** – Certificado de naturalización o de ciudadanía, pasaporte una licencia de conducir válida o una tarjeta de identificación del estado.
 - c. **Residentes Permanentes** – Tarjeta de residencia, pasaporte, acta de nacimiento original (traducida si es posible), una licencia de conducir válida, o una identificación del estado.
8. **Casado:** Si está casado, un certificado y una licencia de conductor o un estado válida I.D. para cada persona.
9. **Zona de Ingreso:** El consejo se conformará con el requisito para arrendar a los residentes de ingreso bajo y hará el 40% de la acción de cubierta disponible para la ocupación.
10. **Unidad accesible:** Cuando una unidad accesible está disponible, considerarán a los residentes actuales primero si necesita los ajustes las características de las unidades. Si no hay residentes cualificados entonces una revisan la lista de espera para el siguiente solicitante cualificado que necesita las características de la unidad accesible. Otras razones de hacer una petición de transferir son: tamaño de la familia y médico.
11. **Lista que espera que se abre /cierre:** La lista de espera está abierta conforme a solicitantes disponibles para llenar las unidades vacantes. Si no hay bastantes solicitantes, la publicidad de anuncios será colocado en los varios periódicos de noticias, las revistas locales y volantes distribuidos. La lista se cerrará después de que un mes de solicitantes y abrirá de nuevo cuando sea necesario.

LA SELECCIÓN Y EL RECHAZO DEL CRITERIO

La gerencia utilizará los criterios siguientes en la determinación de la aceptabilidad de todos los solicitantes. Un solicitante puede ser aceptado o ser rechazado en base de uno o más de los criterios siguientes:

1. Información escasa/inexacta en la aplicación.

- a. Si la gerencia determina que el solicitante no ha cooperado completamente en todos los aspectos del proceso de de la aplicación, o si se determina que el solicitante ha falsificado la información, será causa para el rechazamiento inmediato de la aplicación.
- b. Si usted ha estado implicado anteriormente en actividades criminales que fueran consideradas una amenaza para el disfrute pacífico de otros residentes' o de del edificio mismo, incluyendo la fabricación o la distribución de sustancias controladas están bajo los términos para la descalificación.
- c. Los propietarios anteriores divulgaran información significativa de quejas de no quejas de actividades por ejemplo: disturbio repetido del disfrute pacífico de los vecinos del área; informes del juego ilegales, de prostitución, ventas de drogas, o de la fabricación de drogas; informes de violencia o de amenazas para los propietarios o el vecino; permitir a personas no en el contrato de alquiler de residir en las premisas; la falta del aviso apropiado antes de desocupar la propiedad.
- d. Los propietarios anteriores determinaran si estarían poco dispuestos alquilarle a usted otra vez por cualquier otra razón referente al comportamiento de usted, de sus animales domésticos, o de otros permitidos en la vivienda durante su arrendamiento.

1. Crédito y situación financiera

- a. La gerencia considerará si el solicitante tiene una historia satisfactoria del cumplimiento de las obligaciones financieras (pagos a tiempo incluyendo de renta, juicios sin pagar o historia del pago tardío de cuentas). Si la gerencia rechaza una aplicación basada sobre el informe de crédito, proporcionará al solicitante el nombre de la agencia de reportes de crédito, que realizó la revisión del crédito. Dará al solicitante la oportunidad de corregir o de despejar el crédito adverso. La gerencia no especificará o divulgará ninguna información divulgada por la oficina de crédito.
- b. La inhabilidad de verificar referencias del crédito es un factor para el rechazamiento de la aplicación.
La consideración será dada a las circunstancias especiales en las cuales el crédito no se ha establecido. La verificación alternativa puede ser utilizada. (I. e. el gas, eléctrica o cuentas del teléfono) de la historia del crédito no harán que el solicitante sea rechazado.
- c. Si su revisión del crédito muestra cuentas que no son actuales. Por ejemplo, los expedientes ocasionales del crédito que muestran pagos dentro de los días (de 30-59) atrasados podrían ser aceptables, con tal que usted pueda justificar las circunstancias.

3. Historial de Residencia

La Gerencia considerará si el aspirante o cualquier otra persona que vive en el Apartamiento tiene historial de violencia física a alguien o a la propiedad o tiene la manifestación de malos hábitos en residencias anteriores donde adversamente afectó la salud, la seguridad y la tranquilidad de los demás inquilinos de la comunidad. La gerencia tomará en cuenta todas las circunstancias tocante a esta clase de actividades el tiempo en que ocurrió. La Gerencia también verificará y documentará por lo menos (2) previos años de vivienda para cada aspirante, Incluyendo aspirantes que son o han sido dueños de casa. Si fue o es dueño de casa tiene que proveer pruebas del título o el contrato de venta. Se averiguara si el aspirante ha cumplido con las obligaciones del contrato en su residencia actual y el que condición mantiene su condición actual.

Una historia de los siguientes artículos de cualquier miembro de la casa es causa para el rechazamiento de una aplicación para la vivienda.

Cualquier convicción o juicio con excepción de la absolución de:

- Asesinato en Primero-grado,
- Ofensas de abuso sexual, incluyendo la violación fuerte, el molestacion de niño, y la ofensa sexual agravada.
- Delito de incendio premeditado.

En el plazo de 10 años a partir de la fecha de la aplicación cualquier convicción o juicio con excepción de la absolución de:

- Un crimen que implicó daño corporal contra una persona, incluido pero no exclusiva
- Asesinato (con excepción del primer grado),
- Homicidio involuntario,
- Robo a mano armada.

En el plazo de 5 años a partir de la fecha de la aplicación cualquier convicción o juicio con excepción de la absolución de:

- Un crimen que implica el uso, de ventas, o la fabricación ilegales de una sustancia controlada,

- Un crimen que implicó daño a la propiedad de otra persona, incluido pero no exclusiva de:
- Robo con allanamiento de morada o hurto,
- Hurto de auto,
- Comprando, recibiendo, o posesión de propiedad robada
- Malversación

En el plazo de 3 años a partir de la fecha del uso o del juicio con excepción de la absolución de:

- Cualquier otro crimen, no incluido arriba.

En el plazo de 3 años de anterior a partir de la fecha de la aplicación, han encarcelado al aspirante o a cualquier miembro de la casa después de ser condenada por un crimen.

LA APROBACIÓN DEL ASPIRANTE

Si la Gerencia acepta una solicitud, se le notificará al solicitante por correo. Se le pedirá al aspirante hacer una cita para proveer la documentación apropiada para empezar con el procesamiento del contrato de alquiler requeriremos el primer mes de renta y el depósito de seguridad al tiempo que se mude.

EL RECHAZO A LA SOLICITUD

Si la solicitud para alquiler es rechazada por la Gerencia, el solicitante será notificado por correo. Si la causa del rechazo es debido al historial de crédito, el aspirante puede obtener de la Gerencia el nombre, domicilio, y número de teléfono de la agencia de crédito para tener contacto directo con la agencia de crédito. La Gerencia no podrá discutir los informes de crédito con la información del solicitante, tendrá que tratarse directamente con la agencia de crédito. Para los rechazos por otras causas, se le dará una cita con el Director de Vivienda para hablar sobre la situación. El solicitante tiene catorce (14) días desde la fecha de la carta recibida para responder por escrito o pedir una reunión para discutir su rechazo. La repuesta será dirigida el Director de Vivienda.

LAS ADICIONES Y LAS SUPRESIONES

La gerencia reserva el derecho de alterar estas políticas y procedimientos. Todos los residentes se Re-certificarán anualmente y se le les enviaran aviso de 120 días anticipados para traer en toda la información. Cualquier cambio a las reglas de la vivienda o artículos en el contrato, los residentes serán notificados por escrito y un aviso de 30 días dado para conformarse.