

# Paquete de información

## Traders Row

45 Traders Way, Salem, MA

### Lotería de vivienda asequible

Facilitado en nombre de Trader's Way Residential Holdings LLC

Este paquete contiene información específica sobre el programa de vivienda asequible y el proceso de solicitud para los apartamentos de alquiler asequible que se ofrecen en Traders Row, 45 Traders Way, en Salem, MA. Traders Row lo invita a leer este paquete de información y presentar una solicitud.

Guarde este paquete hasta que haya arrendado un apartamento, ya que será una guía útil durante todo el proceso.

Los primeros apartamentos estarán listos para ser ocupados en otoño de 2021.

**LAS SOLICITUDES DEBEN RECIBIRSE HASTA LAS 2:00 PM, 12 DE OCTUBRE, 2021. LAS SOLICITUDES MATASELLADAS ANTES DE LA FECHA LÍMITE DEBEN RECIBIRSE A MÁS TARDAR 5 DÍAS HÁBILES DESDE LA FECHA LÍMITE.**

Solicitudes adicionales disponibles en [www.sebhousing.com](http://www.sebhousing.com)

Para obtener información sobre la unidad asequible, llame al (617) 782-6900

Las personas que necesiten servicios de TTY deben llamar al 711

Paquete de información creado por:

SEB Housing, 257 Hillside Ave, Needham, MA 02494



# Índice

Descripción general y alquileres .....	pág. 3
Requisitos de elegibilidad.....	pág. 4 y 5
Ingresos (máximo y mínimo).....	pág. 4
Activos .....	pág. 6
Tamaño y composición del hogar.....	pág. 7 y 8
Proceso paso a paso y plazos).....	pág. 9
Paso 1a: Solicitud del programa .....	pág. 10
Paso 1b: La Lotería .....	pág. 11
Paso 1c: Listas de espera .....	pág. 12
Paso 2a: Resultados de la Lotería / Invitación de Solicitud de Arrendamiento.....	pág. 13
Paso 2b: Revisión de la oficina de arrendamiento y selección de unidades .....	pág. 14
Paso 2c: Actualización de archivo .....	pág. 15
Elegibilidad anual y revisión de alquiler.....	pág. 16
Preferencia Local.....	pág. 17
Información de la unidad accesible para discapacitados.....	pág. 18

**También habrá un taller informativo el 13 de Septiembre a las 6:00 pm donde las preguntas sobre la lotería y el desarrollo se pueden responder directamente.**

Estará disponible a través de YouTube <https://youtu.be/5rUgkynvTi8> (también puedes buscar “SEB Housing” en YouTube) y a través de una llamada telefónica: (425) 436-6200. Código de acceso: 862627

## RESUMEN GENERAL Y ALQUILERES

**Traders Row** es un desarrollo completamente nuevo ubicado en 45 Traders Way en Salem. Se espera que las unidades estén listas en el otoño de 2021. Esta comunidad eventualmente contendrá un total de 212 apartamentos distribuidos en 7 edificios. Ubicado en el histórico Salem, Massachusetts, a minutos del tránsito, los residentes disfrutarán de una conveniente proximidad al vibrante y moderno centro de Salem, así como de conexiones cercanas a Boston. Habrá 21 apartamentos asequibles dentro de Traders Row que se alquilarán a hogares con ingresos iguales o inferiores al 80% del ingreso medio del área a través de este proceso de solicitud.

La combinación de unidades de las unidades asequibles es la siguiente:

Cant. de unidades	Cant. de dormitorios	Cant. de baños	Ave. Tamaño ( <i>sujeto a cambios durante la construcción</i> )	Alquiler*
7 <i>(1 unidad es unidad accesibles para discapacitados)</i>	1	1	759 pies cuadrados	\$1,844*
14 <i>(1 unidad es unidad accesibles para discapacitados)</i>	2	2	1,035 pies cuadrados	\$2,034*

\*\* Las rentas se establecen anualmente utilizando un cálculo que determina la renta "asequible", que se basa en los ingresos medios del área para el HMFA Boston-Cambridge-Quincy, por lo tanto, las rentas de las unidades están sujetas a cambios. Los inquilinos son responsables de pagar el monto total de la renta cada mes. Los alquileres no se basan en los ingresos de cada solicitante (a menos que ya tengan un cupón de la Sección 8 o similar). **Los inquilinos serán responsables de pagar sus servicios: electricidad (calefacción, agua caliente, cocina). Agua y alcantarillado son incluidos en la renta. Cada unidad asequible tendrá acceso a un lugar de estacionamiento gratuito en el sitio.**

Como es posible que haya más solicitantes interesados y elegibles que unidades disponibles, el Desarrollador realizará una lotería para clasificar a los solicitantes elegibles para el programa. El proceso de solicitud y lotería, así como los requisitos de elegibilidad, se describen en este paquete de información.

Traders Row no discrimina en la selección de solicitantes en base a raza, color, origen nacional, religión, género o identidad de género, estado familiar, discapacidad, ascendencia, edad, estado civil, estado de asistencia pública, orientación sexual, historia de veteranos/estado militar, información genética, o cualquier otra base prohibida por la ley. Las personas con discapacidad tienen derecho a solicitar que se realicen adaptaciones razonables en normas, políticas, prácticas o servicios, o solicitar una modificación razonable en su vivienda cuando tal adaptación o modificación sea necesaria para posibilitar que las personas con discapacidad tengan igualdad de oportunidades para ejercer el uso y goce de la vivienda. Para solicitar una adaptación razonable, envíe un correo electrónico a [info@sebhousing.com](mailto:info@sebhousing.com) o llame al 617-782-6900 x1, o envíe un correo postal a SEB Housing, 257 Hillside Ave, Needham MA 02494

**P: ¿Durante cuánto tiempo permanecerán accesibles los apartamentos designados?**

R: Como **residente actual solamente**, se lo considera ingreso elegible para una unidad asequible siempre que su hogar obtenga un ingreso que no supere el 140% del límite de ingresos aplicable actual para un hogar de su tamaño (*vea la Elegibilidad anual y la Revisión de alquileres para obtener más detalles*). Si el AMI aumenta o las asignaciones de servicios públicos disminuyen, la renta puede aumentar como se describe más detalladamente en el Acuerdo Regulator.

# REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

---

**P: ¿Quién es elegible para solicitar los apartamentos asequibles en Traders Row?**

R: Para calificar para una unidad asequible:

- 1.) Los hogares deben tener ingresos y activos que califiquen dentro de los parámetros que se destacan en esta sección.
- 2.) Se dará prioridad a los hogares según la composición del hogar. Para preguntas sobre el tamaño y la composición del hogar, lea "**Tamaño y composición del hogar**".
- 3.) Los hogares no pueden ser propietarios de una casa al momento de la mudanza. Todas las casas deben venderse antes de arrendar una unidad.
- 4.) Los hogares, o sus familias, no pueden tener un interés financiero en el desarrollo y un miembro del hogar no puede considerarse una Parte relacionada, lo que incluye a los empleados de la administración o las compañías de desarrollo.

Además, algunos de los apartamentos serán accesibles para discapacitados. Todos los hogares pueden solicitar los apartamentos accesibles para discapacitados, pero los hogares que necesitan un apartamento accesible tendrán la máxima prioridad. Para preguntas sobre prioridad por necesidad de un apartamento accesible para discapacitados, lea "**Información de la unidad accesible para discapacitados**".

**P: ¿Cuáles son los requisitos de elegibilidad en cuanto a los ingresos?**

R: Para ser elegible para arrendar un apartamento asequible, el ingreso familiar anual debe estar dentro de un rango particular, establecido por los niveles de ingreso máximo y mínimo de la siguiente manera:

## Ingresos máximos

Número de personas en el hogar	Límites de ingresos máximos
1	\$70,750
2	\$80,850
3	\$90,950
4	\$101,050

*\* sujeto a cambios con la publicación de HUD de 2022 AMI*

Para ser elegible para solicitar el arrendamiento de un apartamento asequible, el ingreso anual combinado para todas las fuentes de ingresos de todos los miembros que ganan ingresos en el hogar debe ser igual o inferior al ochenta por ciento (80%) del ingreso medio para el HFMA Boston-Cambridge-Quincy. **Se cuentan todas las fuentes de ingresos, consulte los detalles a continuación.**

## Ingresos mínimos

De acuerdo con la política de la Oficina de Arrendamiento que también está vigente para los apartamentos a precio de mercado, la relación renta/renta requerida para arrendar una unidad es 40% (es decir, el ingreso mensual del solicitante debe ser aproximadamente 2.5 multiplicado por el alquiler mensual). Los solicitantes pueden obtener ingresos inferiores al mínimo que se muestran a continuación si tienen ahorros suficientes a los cuales pueden recurrir; de lo contrario, no se considerará que los solicitantes sean elegibles para un contrato de arrendamiento si ganan menos que los ingresos que se muestran a continuación. Los solicitantes que han recibido un subsidio de vivienda (como la Sección 8) no están sujetos a los requisitos de ingresos mínimos, pero, como todos los demás solicitantes, también deberán aprobar revisiones sobre puntajes de crédito, historial de inquilinos y verificación de antecedentes penales de acuerdo con los requisitos del DHCD con respecto al mismo. Consulte "Revisión de la oficina de arrendamiento" en el proceso paso a paso para obtener más detalles. Una vez más, estos ingresos mínimos no son requeridos por el programa de vivienda asequible, son solo estimaciones de los ingresos mínimos requeridos por la oficina de arrendamiento.

Tamaño de la unidad	Límite de ingreso mínimo aproximado para hogares sin subsidio de vivienda
1 BR	\$55,320
2 BR	\$61,020

**P: ¿Cómo se determinan los ingresos de una familia?**

**R:** El ingreso de un hogar es la cantidad total anticipada de dinero recibida por **TODOS los miembros del hogar durante los próximos 12 meses** (a partir de la fecha de solicitud y proyectando hacia adelante 12 meses) basado en sus ingresos y activos actuales. A fin de que la estimación de los ingresos sea lo más precisa posible, el agente del sorteo revisará los datos de ingresos históricos para brindar una base para las futuras estimaciones de ingresos. Cualquier dinero que anticipe recibir en los próximos 12 meses se contará como ingreso y los fondos recibidos durante los 12 meses anteriores se analizarán para ayudar a estimar el ingreso futuro. Esto incluye, de manera meramente enunciativa, Seguro Social, pensión alimenticia para cónyuges, pensión alimenticia para hijos, horas extras, bonos, subsidio por desempleo, indemnización, empleo de medio tiempo, vencimiento de bonos, dinero que se recibirá a raíz de acuerdos judiciales y los intereses y dividendos reales o imputados respecto de cuentas bancarias y otros bienes. **SE CUENTAN TODAS LAS FUENTES DE INGRESOS**, salvo los ingresos laborales de los miembros de la familia menores de 18 años y los ingresos superiores a los \$480 por año respecto de los estudiantes de tiempo completo que sean dependientes (téngase en cuenta que, de todos modos, se deberán documentar estos ingresos, incluso cuando estuvieran exentos del cálculo de los ingresos familiares).

Se considerará que todos los solicitantes continuarán recibiendo el dinero que recibieron en los últimos 12 meses, salvo que se presente documentación de respaldo que demuestre lo contrario. No depende de la familia determinar qué dinero recibido en el último año se deberá tener en cuenta o no a los fines del cálculo de los ingresos familiares. Por lo tanto, se deberá incluir todo el dinero en la solicitud. La inclusión de este dinero a los fines de determinar la elegibilidad de la familia se basará en las pautas para la vivienda asequible.

## Activos permitidos

No hay límite de activos para postularse para viviendas en este desarrollo. No obstante, se tomarán en cuenta como ingresos el monto que resulte mayor entre los ingresos reales obtenidos de los bienes y los ingresos derivados de intereses imputados del 0.06 % de todos los bienes. Los bienes familiares se calculan al momento de la solicitud. Los activos pueden incluir efectivo, efectivo en cuentas corrientes y de ahorro, valor neto en efectivo de acciones, valor neto en efectivo de cuentas de retiro (como 401k), bienes inmuebles, bonos e inversiones de capital.

Si algún miembro del hogar posee actualmente una propiedad, la cantidad total de capital en el hogar se agregará a su valor total de activos.

*Ejemplo: Un hogar tiene \$ 8,000 en ahorros, \$ 30,000 en una cuenta de jubilación de la que no está retirando (\$ 20,000 en efectivo neto) y una casa evaluada en \$ 300,000 en la que actualmente tienen \$ 278,000 restantes en la hipoteca (\$ 22,000 en capital).*

*Su total de activos es:*  $\$8,000 + \$20,000 + \$22,000 = \$50,000$   
*Ingresos reales de los bienes:*  $\$300 + \$0 + \$0 = \$300 (A)$   
*Ingresos imputados al 0.06 %:*  $0.06 \% \text{ de } \$50,000 = \$30 (B)$

*Para este hogar, se agregarían \$300 al ingreso que reciban de otras fuentes de ingresos (empleo, seguridad social, pensiones) ya que el programa toma el monto que resulte mayor entre (A) los ingresos reales obtenidos de los bienes O (B) los ingresos imputados de los bienes.*

**P: No puedo retirar dinero de mi cuenta 401k ni del fondo para la jubilación, ¿debo incluirlos en mi lista de bienes?**

R: Sí. Necesita incluir el *valor neto en efectivo* de todos sus fondos de jubilación actuales. Nos damos cuenta de que la mayoría de los fondos de jubilación imponen multas elevadas por retiro anticipado, pero esto no significa técnicamente que "no pueda" retirar sus fondos. El monto posterior a la multa es lo que debe proporcionar junto con la documentación de respaldo.

**P: Si no puedo calificar para un Arrendamiento basado en mis propios ingresos o historial de crédito, ¿puedo tener un codeudor en mi Arrendamiento?**

R: No. Solo las personas que vivirán en el apartamento pueden firmar el contrato de arrendamiento. Los hogares solicitantes deben poder cumplir con los requisitos de ingresos por su cuenta. Si alguien fuera del hogar va a ayudar a pagar el alquiler, el monto a pagar debe figurar como "Pagos periódicos" en la Tabla de ingresos en la Solicitud del programa. Estos pagos se tomarán en cuenta para los ingresos del hogar solicitante.

**P: ¿Tengo que ser residente de la ciudad de Salem para presentar una solicitud?**

R: No. Todos los hogares que cumplen con las pautas de ingresos especificadas anteriormente pueden solicitar un apartamento asequible. Los solicitantes que cumplan con los requisitos de preferencia local tendrán la oportunidad de arrendar primero algunos de los apartamentos asequibles, pero no todos. Para obtener más información sobre las preferencias locales, consulte la página 17 de este paquete de información.

# TAMAÑO Y COMPOSICIÓN DEL HOGAR

---

**P: ¿Cómo se determina el tamaño adecuado para una familia?**

R: De acuerdo con las pautas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Massachusetts:

Dentro de un grupo de solicitantes, se dará prioridad a los hogares que requieran el número total de dormitorios en el apartamento según los siguientes **criterios**:

1. Hay al menos un ocupante y, en general, no más de dos ocupantes por habitación (según el Código Sanitario del Estado).
2. Una pareja casada, o aquellos con un acuerdo de vivienda similar, deberán compartir una habitación. Otros miembros del hogar pueden compartir, pero no se les exigirá que compartan una habitación.
3. No se requerirá que una persona descrita en la primera oración de (2) comparta un dormitorio si la consecuencia de compartir sería un impacto adverso severo en su salud mental o física, y el agente de la lotería recibe documentación médica confiable sobre el impacto derivado del hecho de compartir.

Los siguientes tamaños y composiciones del hogar se considerarán apropiados y se les dará prioridad para los siguientes tamaños de apartamentos (**pueden aplicarse restricciones de ocupación**). Tenga en cuenta también que los hogares con discapacidades no deben excluirse de una prioridad/preferencia por una unidad más grande según el tamaño del hogar si dicha unidad más grande se necesita como una acomodación razonable.

**TIPO II** (*Prioridad para una unidad de 2 dormitorios*)

- Todos los hogares de 4 personas
- Todos los hogares de 3 personas
- Hogar de 2 personas: 2 jefes de hogar bajo el criterio 3 (descrito anteriormente)
- Hogar de 2 personas: 1 cabeza de familia más un miembro

**TIPO I** (*Tamaño adecuado para una unidad de 1 dormitorio y puede solicitar una unidad de 2 dormitorios, pero no recibirá prioridad para una unidad de 2 dormitorios*)

- Hogar de 2 personas: Una pareja casada, o aquellos con un acuerdo de vivienda similar.
- Hogar de 1 persona: todos los tipos

Los hogares con una cantidad total de miembros que excedan los Códigos Sanitarios del Estado de Massachusetts para ese apartamento de tamaño particular no podrán alquilar un apartamento. **En "La lotería", en el proceso paso a paso, encontrará una explicación detallada sobre cómo se da prioridad a ciertos tamaños y composiciones de los hogares.**

## Tamaño y composición del hogar

### Preguntas frecuentes

**P: ¿El hijo por nacer de un miembro del hogar actualmente embarazada cuenta para el tamaño de nuestro hogar para fines de elegibilidad de ingresos?**

R: Sí. Un hogar puede contar a un niño no nacido como miembro del hogar. Deberá presentar un comprobante de embarazo con toda la documentación de ingresos y activos que debe presentar con su solicitud.

**P: ¿Puede un hogar tipo I solicitar un apartamento de dos habitaciones?**

R: Sí. Sin embargo, un hogar Tipo I no tendrá prioridad para un apartamento 2BR. Consulte "La Lotería", en el proceso paso a paso, para ver cómo se configurará el orden a partir de los Resultados de la Lotería.

**P: Si estoy transitando un divorcio/separación o tengo planificado divorciarme/separarme pronto, ¿puedo participar?**

R: Para los no propietarios de viviendas, deberá presentar pruebas de que el proceso de separación o divorcio ha comenzado o ya ha finalizado. En la **Solicitud del programa**, se le informará la documentación que deberá proporcionar.

Si solo comenzó a contemplar la posibilidad de divorciarse o separarse, y no se han iniciado acciones legales, no puede participar como jefe soltero de una familia, y su solicitud se analizará como si su cónyuge actual se mudara con usted a un apartamento asequible. **Para los propietarios que se divorcian**, la casa debe venderse o el divorcio debe finalizarse (ya que debe estar fuera de la escritura) antes de la mudanza.



# PROCESO PASO A PASO Y PLAZOS

---

**P: ¿Cuál es el proceso de solicitud, selección y mudanza para los apartamentos asequibles en Traders Row?**

R: El proceso es esencialmente un proceso de dos pasos.

El **primer paso** consiste en calificar para el Programa de Vivienda Asequible y recibir un puesto en las Listas de Espera.

El **segundo paso** consiste en encontrar un alquiler elegible y reservar una unidad (la disponibilidad de la unidad se determinará en función de la ubicación en las listas del sorteo).

En las siguientes páginas, se explica cada paso con mayor detalle.

## **Paso 1a: Postulación para el Programa de Vivienda**

a lo largo de 12 de Octubre, 2021

### **Paso 1b: La lotería**

25 de Octubre, 2021

### **Paso 1c: Listas de espera**

Preparado la noche de la lotería

### **Paso 2a: Notificación de resultados de la lotería e invitación para la solicitud de arrendamiento**

1 a 4 días después de la lotería

### **Paso 2b: Revisión de la oficina de arrendamiento y selección de unidades**

1 a 14 días después de la lotería

### **Paso 2c: Actualización de archivo**

Se requiere para hogares que se mudan a unidades que entran en línea más de 6 meses después de la lotería

### **Elegibilidad anual y revisión de alquiler**

30 a 90 días antes de la renovación del contrato de arrendamiento

**También habrá un taller informativo el 13 de Septiembre a las 6:00 pm donde las preguntas sobre la lotería y el desarrollo se pueden responder directamente.**

Estará disponible a través de YouTube <https://youtu.be/5rUgkynvTi8> y a través de una llamada telefónica: (425) 436-6200. Código de acceso: 862627

---

## Paso 1a: Postulación para el Programa de Vivienda Asequible

---

Una vez que un hogar lea este Paquete de información en su totalidad, deberá completar una Solicitud de programa. El hogar solicitante debe incluir todos los ingresos, activos y documentación de impuestos según lo indicado en la Solicitud del Programa para cada persona que residirá en el apartamento. La solicitud del programa debe estar firmada y fechada.

El Agente de Lotería debe recibir la Solicitud del Programa y la Documentación Requerida hasta el 12 de Octubre, 2021. Todas las solicitudes deben enviarse a:

SEB Housing  
Ref: Traders Row  
257 Hillside Ave.  
Needham, MA 02494  
info@sebhousing.com

Para garantizar que las solicitudes lleguen a tiempo, recomendamos enviarlas al menos una semana antes de la fecha límite de solicitud. **No se aceptarán solicitudes tardías. ¡NO HAY EXCEPCIONES!** Si desea asegurarse de que se reciba su solicitud, le recomendamos que la envíe por correo certificado. El Agente de Lotería, el Agente de Gestión, el Propietario y otras entidades afiliadas no son responsables de las solicitudes perdidas o atrasadas.

Una vez que se reciba una Solicitud de Programa completa con TODA la documentación requerida, SEB Housing determinará la elegibilidad y el cumplimiento iniciales.

Si se determina que el solicitante es elegible para la Lotería, recibirá un **Número de solicitud** en el orden en que se recibió su solicitud completa. El propósito del Número de solicitud es, simplemente, mantener el anonimato de los nombres de todas las familias cuando se saquen los números al momento del sorteo.

Los hogares que el Agente de la Lotería considere no elegibles serán notificados por correo (o por correo electrónico si se proporciona una dirección de correo electrónico).

La entrada a la Lotería no garantiza que un hogar sea elegible para un apartamento asequible. Lea todos los pasos siguientes para obtener más detalles sobre el proceso de revisión.

**P: ¿Qué sucede si no envió toda la documentación necesaria o si no completo correctamente mi Solicitud del Programa de Vivienda Asequible?**

R: Los hogares que presenten documentación incompleta recibirán un aviso por correo que detallará la documentación adicional que se necesita para completar su solicitud. Su solicitud permanecerá en un "grupo de aplicaciones incompletas" hasta que se hayan recibido todos los materiales solicitados. Los hogares con solicitudes en el Grupo de Solicitud Incompleta no serán ingresados en la Lotería. Los hogares que no ingresaron a la lotería pueden agregarse a las Listas de espera (creadas la noche de la lotería) completando una Solicitud de lista de espera en la Oficina de arrendamiento después de la fecha de la lotería

---

## Paso 1b: La lotería

---

La lotería se llevará a cabo el 25 de Octubre a las 6:00 pm. No es necesario que los hogares estén presentes para los sorteos de la Lotería. Todos los hogares serán notificados de los resultados por el Agente de Lotería (*ver Notificación de resultados de lotería en las siguientes páginas*)

Habrà una lotería con dos sorteos\*: un sorteo de preferencia local y un sorteo de lotería abierta. Para los hogares de preferencia local, los números de solicitud participan en ambos sorteos. Para todos los demás hogares, los números de solicitud participan únicamente en el sorteo de lotería abierta.

Los números de solicitud de hogares que califican para apartamentos accesibles para discapacitados se agregarán con los otros números de solicitud en el Sorteo abierto.

Para la Lotería, un representante de SEB extraerá los Números de Solicitud de una caja. Los Números de solicitud se asignan al azar y se colocan en el orden establecido en la Lista de resultados de la lotería.

**El orden de extracción no refleja necesariamente el orden en que los hogares podrán seleccionar apartamentos, ya que los números de solicitud de hogares más pequeños se mezclan con los números de solicitud de hogares de tamaño apropiado.**

Independientemente del orden establecido, todos los hogares del tamaño apropiado para cada tamaño de apartamento tendrán la oportunidad de arrendar un apartamento antes que cualquier hogar más pequeño.

*Por ejemplo: Un hogar unipersonal es el primer hogar sorteado en la Lotería. Se les dará la primera oportunidad de alquilar un apartamento de una habitación. Sin embargo, si desean arrendar un apartamento de dos habitaciones, tendrán que esperar hasta que todos los hogares del tamaño adecuado (incluidos los que se encuentran en la Lotería) tengan la oportunidad de arrendar un apartamento de dos habitaciones.*

Para ayudar a aclarar el orden real en que los solicitantes tendrán la oportunidad de alquilar apartamentos, se crearán listas de espera a partir de las listas de resultados de la lotería (*ver siguiente paso*).

## Paso 1c: Las listas de espera

---

Las listas de espera se compilarán inmediatamente después de la lotería. **Las Listas de espera separadas creadas a partir de la Lista de resultados de sorteos de lotería ilustran el orden en que los hogares podrán elegir unidades según el tamaño de la unidad, el tamaño/composición del hogar y la necesidad de una unidad accesible para discapacitados.** La posición que cada hogar tiene en las listas de espera se determina por el orden en el que se saca su número de solicitud en relación con los hogares de calificaciones similares (es decir, los hogares de "tamaño apropiado" se agregarán a las listas de espera en el orden dibujado y luego los hogares más pequeños se agregarán en el orden originalmente dibujado). *Consulte "Tamaño y composición del hogar" para obtener detalles sobre los tipos de hogar II y I que se muestran a continuación.*

### **Lista de espera para UN Apartamento de 1 habitación (piscina local)**

Nivel superior: Todos los hogares de preferencia local tipo I y tipo II

Nivel inferior: Todos los hogares de preferencia no local tipo I y tipo II

### **Lista de espera para TRECE Apartamentos de 2 habitaciones (piscina local)**

Nivel superior: Todos los hogares de preferencia local tipo II

Segundo nivel: Todos los hogares de preferencia no local tipo II

Tercer nivel: Todos los hogares de preferencia local tipo I

Nivel inferior: Todos los hogares de preferencia no local tipo I

### **Lista de espera para CINCO Apartamentos de 1 habitación (piscina abierta)**

Nivel superior: Todos los hogares tipo II y tipo I

### **Unidades asequibles accesibles para discapacitados**

#### **Lista de espera para UN Apartamento de 1 habitación accesibles para discapacitados (DA)**

Nivel superior: Todos los hogares tipo II y tipo I que requieren las características de la unidad DA

#### **Lista de espera para UN Apartamento de 2 habitaciones accesibles para discapacitados (DA)**

Nivel superior: Todos los hogares tipo II que requieren las características de la unidad DA

Nivel inferior: Todos los hogares tipo I que requieren las características de la unidad DA

*\* Consulte la última sección de preguntas y respuestas en la página 17 que detalla cómo se puede dar prioridad de preferencia local a ciertos hogares que no son de preferencia local si el porcentaje de hogares de minorías en el sorteo de preferencias locales es menor que el porcentaje de minorías en el área circundante.*

---

## Paso 2a: Notificación de resultados de la lotería e invitación para la solicitud de arrendamiento

---

Los resultados de la lotería establecen las listas de espera. Cada hogar con un Número de solicitud tendrá un puesto en, al menos, una Lista de espera.

Las oficinas de arrendamiento generalmente necesitan seleccionar de 3 a 4 veces más solicitantes que unidades para encontrar suficientes inquilinos calificados para sus unidades asequibles disponibles. Por lo tanto, de cada Lista de espera, se invitará aproximadamente de 3 a 4 veces más hogares que unidades disponibles para esa Lista de espera para avanzar de inmediato en el proceso de completar una Solicitud de arrendamiento (consulte el siguiente paso).

Todos los hogares invitados a avanzar en el proceso deben completar una solicitud de arrendamiento y una Hoja de trabajo de preferencias de selección de unidades antes de la fecha límite (que será aproximadamente 7 días después de la fecha de la lotería) o serán eliminados de la Lista de espera.

Los hogares serán eliminados de las listas de espera si la oficina de arrendamiento considera que no son elegibles para un contrato de arrendamiento basado en su solicitud de arrendamiento, si un hogar no cumple con los plazos futuros para la presentación de la documentación y la firma del contrato de arrendamiento, o si un hogar notifica a la oficina de arrendamiento que ya no están interesados en alquilar un apartamento.

No se cobrarán tarifas por el procesamiento de las Solicitudes de arrendamiento para las unidades asequibles.

**Debido a que se requerirán más hogares para completar la Revisión de la Oficina de Arrendamiento que las unidades disponibles, es posible que algunos hogares completen la Revisión de la Oficina de Arrendamiento y no se les dé la oportunidad de reservar una de las unidades asequibles.** La propiedad también notificará a estos hogares a los que actualmente no se les ofrece una unidad, pero que permanecerán en las listas de espera.

Los hogares que han sido invitados a completar una Solicitud de arrendamiento en función de sus posiciones en una lista para una unidad accesible para discapacitados y una unidad regular también deben clasificar las unidades accesibles para discapacitados y las unidades regulares en orden de preferencia.

Los hogares con posiciones más bajas en las listas de espera tendrán que esperar a la eliminación de los hogares con una posición más alta que ellos antes de tener la oportunidad de arrendar un apartamento. Si se necesitan más hogares para reservar todas las unidades, se les notificará a los hogares al menos 4 días antes de la fecha en que deben ir a la Oficina de Arrendamiento para la evaluación del arrendamiento. Si no completa una Solicitud de arrendamiento en la fecha indicada, se eliminará su Número de solicitud de la Lista de espera.

---

## Paso 2b: Revisión de la oficina de arrendamiento y selección de unidades

---

La revisión de la Solicitud de Arrendamiento será la misma revisión a la que se someten los hogares para apartamentos con tasa de mercado, donde se consideran factores como el historial de empleo, puntaje de crédito/informes, historial de arrendamiento anterior, detección de antecedentes penales e ingresos suficientes.

Después de la fecha límite cuando todos los hogares deben completar una Solicitud de Arrendamiento, la Oficina de Arrendamiento hará coincidir los hogares principales para cada tipo de unidad con sus unidades más preferidas y disponibles. La Oficina de Arrendamiento notificará a los hogares principales el número y tipo de unidad que se les ofrece. **Los hogares deben firmar un formulario de reserva dentro de los 4 días de haber sido notificados por la Oficina de Arrendamiento de su unidad de coincidencia.**

Al mudarse, el residente paga el alquiler de su primer mes.

Tenga en cuenta que los antecedentes penales no necesariamente descalifican a un hogar. Las verificaciones de antecedentes cumplirán con la Política Modelo de DHCD con respecto a la selección de solicitantes sobre la base de antecedentes penales. En cualquier caso en que la política y los procedimientos de la Política del administrador de la propiedad difieran de la política y los procedimientos de la Política modelo de DHCD, se seguirán la política y los procedimientos de la Política modelo de DHCD. La Oficina de Arrendamiento proporcionará los detalles específicos de la Revisión de antecedentes penales en este paso.

**P: Si no puedo calificar para un Arrendamiento basado en mis propios ingresos o historial de crédito, ¿puedo tener un codeudor en mi Arrendamiento?**

R: No. Solo las personas que vivirán en la unidad pueden firmar el contrato de arrendamiento. Los hogares solicitantes deben poder cumplir con los requisitos de ingresos por su cuenta. Si alguien fuera del hogar va a ayudar a pagar el alquiler, el monto a pagar debe figurar como "Pagos periódicos" en la Tabla de ingresos en la Solicitud del programa. Estos pagos se tomarán en cuenta para los ingresos del hogar solicitante. NO se permitirán garantes.

---

## **Paso 2c: Actualización de archivo**

### **(aplicable para solicitantes con fechas de mudanza después de 25 de Abril, 2022)**

---

Los hogares con fechas de mudanza anteriores a 25 de Abril, 2022, omitirán este paso.

Como toda la documentación de ingresos y activos debe tener 60 días de vigencia desde la fecha de solicitud y aproximadamente 6 meses de vigencia al momento de la mudanza, a los hogares con fechas de mudanza posteriores a 25 de Abril, 2022 se le pedirá que vuelvan a presentar la documentación de ingresos, activos e impuestos a SEB Housing antes de la mudanza.

¡Todos los hogares deben mantener la elegibilidad de vivienda asequible hasta que se muden!

Una vez que el hogar ha sido aprobado por la Oficina de Arrendamiento y se le ha dado una fecha de mudanza, SEB Housing se comunicará con ellos para preparar la actualización de este archivo. La actualización del archivo se realizará aproximadamente 60 días antes de la fecha de mudanza. Los hogares que no completen la Actualización de archivos, o los hogares que se determinen no elegibles para el programa en la fecha de la mudanza, no podrán mudarse a su apartamento asequible.

## ELEGIBILIDAD ANUAL Y REVISIÓN DE ALQUILER

---

Después de que un hogar se haya mudado, y aproximadamente 90 días antes de la renovación del arrendamiento, los inquilinos de apartamentos asequibles deberán presentar documentación actualizada de ingresos y activos a la Oficina de Arrendamiento para que puedan garantizar la elegibilidad continua bajo las pautas de vivienda asequible. Los inquilinos no podrán renovar los Arrendamientos hasta que se haya presentado toda la documentación requerida. Deben conservarse los registros de impuestos, recibos de sueldo, extractos bancarios y extractos de activos mientras se viva en un apartamento asequible.

**P: ¿Cuánto tiempo puedo arrendar mi apartamento asequible?**

R: Como **residente actual solamente**, se lo considera ingreso elegible para una unidad asequible siempre que su hogar obtenga un ingreso que no supere el **140% del límite de ingresos aplicable actual para un hogar de su tamaño** (vea la Elegibilidad anual y la Revisión de alquileres para obtener más detalles).

*Uso de los límites de ingresos actuales como ejemplo:*

Número de personas en el hogar	Límite de ingresos actuales para nuevos solicitantes (80% de unidades AMI)	Límite de ingresos para inquilinos actuales (140% de Límite de ingresos actual)
1	\$70,750	\$99,050
2	\$80,850	\$113,190
3	\$90,950	\$127,330
4	\$101,050	\$141,470

De acuerdo con la tabla anterior para los años que se muestran, si los ingresos de un hogar exceden el Límite de ingresos para inquilinos actuales en el momento de su renovación, su apartamento seguirá siendo asequible hasta que el próximo apartamento con tarifa de mercado disponible con el mismo número o más de habitaciones se alquile a un precio asequible para un inquilino calificado por el programa, en cuyo momento el apartamento del inquilino con ganancias que excedan el Límite de ingresos para inquilinos actuales se alquilará a precios de mercado. El hogar con ingresos que exceden el Límite de ingresos para los inquilinos actuales puede optar por quedarse en su apartamento, sin embargo, tendrá que pagar el alquiler a precio de mercado.

**P: ¿Aumentará mi renta cada año y, de ser así, en cuánto?**

R: Las rentas pueden aumentar algunos puntos porcentuales si los ingresos medios del área de Boston-Cambridge-Quincy aumentan o los costos de los servicios públicos locales correspondientes disminuyen.



# INFORMACIÓN SOBRE PREFERENCIA LOCAL

---

**P: ¿Qué es la preferencia local?**

R: La Ciudad de Salem ha establecido un requisito de preferencia local para dos de las cuatro viviendas asequibles. Consulte las Listas de espera en la sección Paso a paso. Un solicitante califica para preferencia local si el solicitante o un miembro de su hogar está comprendido en una de las siguientes categorías:

- Residente actual de Salem
- Empleados de la Ciudad de Salem o de una empresa ubicada en Salem
- Hogares con niños que asisten a una escuela de Salem, como los alumnos del programa METCO

**P: ¿Los hogares que reúnen todos los criterios de preferencia local tienen prioridad sobre los hogares que reúnen uno solo?**

R: NO. Siempre que un hogar cumpla con cualquiera de los criterios de preferencia local, calificará para la preferencia local. Un hogar que cumpla con todos los criterios de preferencia local tendrá exactamente las mismas posibilidades de resultar sorteado primero que un tipo de hogar similar que reúna solo uno de los criterios de preferencia local.

**P: ¿Qué sucede si un hogar no califica para preferencia local?**

R: Hay varias casas que todos los hogares de tamaño apropiado (preferencia local y preferencia no local) tendrán la misma oportunidad de arrendar.

**P: ¿Qué sucede si no hay suficientes hogares de preferencia local para arrendar todas las unidades designadas para preferencia local?**

R: En el caso de que no haya suficientes hogares de preferencia local en la lotería, los apartamentos para preferencia local estarán disponibles para los hogares de preferencia no local. Consulte las Listas de espera arriba descritas que muestran el orden de prioridad para las unidades de preferencia local.

**P: ¿La preferencia local tiene prioridad por sobre el tamaño o la composición del hogar?**

R: No. Por ejemplo, en la lista de espera para las unidades de preferencia local de 2 dormitorios, si no hay suficientes solicitantes de preferencia local de tipo II elegibles, las unidades estarán disponibles para un hogar de preferencia no local de tipo II antes de estar disponibles para uno de preferencia local tipo I, el cual estaría ocupando espacio habitacional excesivo en una unidad de 2 dormitorios. Consulte la forma en que se compilan las listas de espera en la sección sobre listas de espera.

## Ajustes en el grupo de preferencias locales

Según lo declarado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Massachusetts: "Si el porcentaje de minorías en el grupo de preferencia local es menor que el porcentaje de minorías en el área circundante definida por el HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.), deben efectuarse los siguientes ajustes en el grupo de preferencia local. El desarrollador llevará a cabo una lotería preliminar compuesta por todos los solicitantes de minorías que no calificaron para el grupo de preferencia local y clasificará a los solicitantes en el orden en que resultaron sorteados. Los solicitantes de minorías deben agregarse al grupo de preferencia local en el orden de su clasificación hasta que el porcentaje de solicitantes de minorías en el grupo de preferencia local sea igual al porcentaje de minorías en el área circundante definida por HUD." El porcentaje de minorías para el área estadística metropolitana de Boston es 33,4 %. Este es el porcentaje mínimo de solicitantes minoritarios que deben estar incluidos en el grupo de preferencia local. Se entiende por solicitante minoritario la persona que es miembro de los siguientes grupos: Negro o afroamericano; Asiático; Nativo americano o nativo de Alaska; Nativo de Hawái o isleño del Pacífico; u otro (no blanco); y la clasificación étnica hispana o latina.

## INFORMACIÓN DE LA UNIDAD ACCESIBLE PARA DISCAPACITADOS

---

**P: ¿Quién califica para un apartamento accesible para discapacitados (DA)?**

R: De acuerdo a *Acceso masivo: El registro de viviendas accesibles*, "unidades sin obstáculos que son accesibles para personas con discapacidades que usan sillas de ruedas, pero también podrían ser utilizadas por personas con diferentes tipos de discapacidades. Por ejemplo, una persona de estatura muy baja, una persona con una lesión cerebral o un derrame cerebral, problemas cardíacos o respiratorios graves, o una persona con poca capacidad para pararse, caminar o alcanzar, puede usar las características de diseño de una unidad accesible para sillas de ruedas ". Se puede solicitar la verificación de un médico u otro profesional médico, un grupo de apoyo de pares, una agencia de servicios no médicos o un tercero confiable que esté en condiciones de conocer la discapacidad del individuo.

**P: ¿Cómo se otorgan los apartamentos accesibles para discapacitados?**

R: Existen listas de espera específicas para las unidades accesibles que solo se completarán con hogares que necesiten las características de la unidad. Los hogares con los primeros puestos en esas listas de espera tendrán la primera oportunidad de alquilar los apartamentos DA.

**P: ¿Pueden los hogares que califican para un apartamento DA también solicitar un apartamento que no sea DA?**

R: Sí. Los hogares que califican para un apartamento DA también tendrán posiciones en las Listas de espera para apartamentos que no son DA, dependiendo del tamaño de la unidad que soliciten. Si alcanzan la posición superior en una Lista de espera para un apartamento que no es DA antes de llegar a la posición superior para un apartamento DA, tendrán que decidir si quieren alquilar un apartamento que no sea DA o esperar hasta tener una posición superior. en una lista de espera para un apartamento DA.

**P: ¿Qué sucede si hay menos solicitantes calificados accesibles para discapacitados que apartamentos accesibles para discapacitados en el momento de la Lotería?**

R: Si no hay suficientes solicitantes calificados en las Listas de espera para los apartamentos DA, los apartamentos estarán disponibles para los principales solicitantes en la Lista de espera que tengan los mismos tamaños de unidades.

**P: ¿Quién tiene derecho a solicitar una adaptación razonable?**

R: Las personas con discapacidad tienen derecho a solicitar que se realicen adaptaciones razonables en normas, políticas, prácticas o servicios, o solicitar una modificación razonable en su vivienda cuando tal adaptación o modificación sea necesaria para posibilitar que las personas con discapacidad tengan igualdad de oportunidades para ejercer el uso y goce de la vivienda. Para solicitar una adaptación razonable, envíe un correo electrónico a [info@sebhousing.com](mailto:info@sebhousing.com) o llame al 617-782-6900 x1, o envíe un correo postal a SEB Housing, 257 Hillside Ave, Needham MA 02494.