

Paquete de información

Bucle 83

Una lotería de vivienda asequible
Methuen, MA

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 Loop 83 en Methuen, MA.

La Ciudad de Methuen y Criterion Property Company, LP lo invitan a leer esta información y enviar una solicitud.

Por favor, conserve este paquete hasta que haya alquilado un apartamento n, ya que será una guía útil durante todo el proceso.

Fecha de entrega estimada de las primeras unidades asequibles: otoño de 2022

**LAS SOLICITUDES DEBEN ENTREGARSE ANTES DE LAS 2 PM DEL 1 DE AGOSTO DE
2022
A SEB VIVIENDA**

Aplicaciones adicionales disponibles en:
www.sebhousing.com

Para obtener información sobre unidades asequibles, puede llamar al (617) 782-6900 (x1)

Para TTY marque 711

Traducción gratuita disponible

traducción gratuita disponible

tradução livre disponível

Paquete de información creado por:

SEB Housing, 257 Hillside Ave, Needham, MA 02494



Tabla de contenidos

Descripción general y alquileres.....	pág. 3
Requisitos de elegibilidad.....	pág. 4-5
Renta (Máxima) e Renta Mínima + Activos.....	pág. 4
Activo.....	pág. 6
Tamaño y composición del hogar.....	pág. 7-8 y 8
Proceso paso a paso y cronograma.....	pág. 9
Paso1 a: Aplicación del programa.....	pág. 10
Paso 1b: La Lotería.....	pág. 11
Paso 1c: Listas de espera.....	pág. 12
Paso 2a: Resultados de la Lotería/Invitación a la Solicitud de Arrendamiento.....	pág. 13
Paso 2b: Revisión de la oficina de arrendamiento y selección de la unidad.....	pág. 14
Paso 2c: Actualización de archivos.....	pág. 15
Revisión anual de elegibilidad y alquiler.....	pág. 16
Información de preferencias locales.....	pág. 17
Discapacitados accesibles y con discapacidad sensorial Información de la unidad	pág. 18

También habrá un Taller Informativo el 30 de junio de 2022 a las 6 pm donde se podrán abordar directamente preguntas sobre la lotería y el desarrollo. Se llevará a cabo vía Zoom.

Vaya a Zoom.com – Unirse – e ingrese id de reunión: 818 9317 7595, código de acceso: 088159

o puede unirse a través de una llamada de conferencia: (425) 436-6200, Código de acceso: 862627.

VISIÓN GENERAL Y ALQUILERES

Loop 83 es un nuevo complejo de apartamentos de cuatro pisos y 156 unidades, y será el complejo de apartamentos residenciales más nuevo en Methuen, MA. El sitio está convenientemente ubicado cerca del centro de tiendas más grande de la región, con fácil acceso a los principales minoristas, así como a varias autopistas principales. Las comodidades incluyen una piscina al aire libre, varios patios, un parque infantil, junto con un gran espacio interior de servicios con espacios para trabajar, jugar, una cocina comunitaria y un gimnasio. ¿Tienes una mascota? ¡Dales un baño en la comunidad Pet Wash! 39 unidades asequibles estarán disponibles a través de este proceso para los hogares que no ganan más del 80% del ingreso medio del área. Los apartamentos asequibles estarán disponibles en varios tamaños de dormitorio, están ubicados en todo el complejo y proporcionarán acabados idénticos a las unidades de tarifa de mercado.

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

# de Unidades	# de Habitaciones	# de Baños	Un tamaño pproximate (sujeto a cambios durante la construcción)	Alquiler*
19 (1 Unidad accesible para discapacitados)	1	1	675 pies cuadrados	\$1,456*
16 (2 unidades accesibles para discapacitados)	2	2	1,080 pies cuadrados	\$1,725*
4 (2 Unidad accesible para discapacitados. 1 también tiene características para la discapacidad sensorial)	3	2	1,312 pies cuadrados	\$1,971*

* Los alquileres se establecen anualmente utilizando un cálculo que determina el alquiler "asequible", que se basa en los ingresos medios del área para el HMFA de Lawrence. Los inquilinos son responsables de pagar el monto total del alquiler 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 su calefacción de gas, calefacción de agua de gas, electricidad (cocinar es eléctrico) y agua. Los costos de alcantarillado están incluidos en el alquiler. Se admiten mascotas, sujetas a restricción y se requiere alquiler de mascotas (perros \$ 75 / mes y gatos \$ 45 / mes). Una plaza de aparcamiento en superficie está incluida en el alquiler. También hay estacionamiento cubierto por \$ 100 / mes y estacionamiento en garaje por \$ 225 / mes. Un número limitado de armarios de almacenamiento estará disponible a partir de \$ 40 / mes.**

Dado que es posible que haya más solicitantes interesados y elegibles que unidades disponibles, la Ciudad y el Desarrollador patrocinarán un proceso de solicitud y 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.

Loop 83 no discrimina en la selección de solicitantes por motivos de raza, color, origen nacional, religión, discapacidad, edad, ascendencia, hijos, estado familiar, información genética, estado civil, reciprocidad de asistencia pública, religión, sexo, orientación sexual, identidad de género y expresión de género, estado de veterano / militar, o cualquier otra base prohibida por la ley. Las personas con discapacidades tienen derecho a solicitar una adaptación razonable en reglas, políticas, prácticas o servicios, o a solicitar una modificación razonable en la vivienda, cuando dichas adaptaciones o modificaciones puedan ser necesarias para brindar a las personas con discapacidades la misma oportunidad de usar y disfrutar de la vivienda.

REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

P: ¿Quién es elegible para solicitar los apartamentos asequibles en Loop 83?

R: Para calificar para una unidad asequible:

- 1.) Los hogares deben tener ingresos y activos que califiquen dentro de los parámetros resaltados en esta sección.
- 2.) La prioridad del hogar se dará en función de la composición del hogar. Para preguntas sobre el tamaño y la composición del hogar, lea "**Tamaño y composición del hogar**". **También tenga en cuenta que los hogares de 1 persona no pueden vivir en unidades de 2BR, y los hogares de 2 personas no pueden residir en unidades de 3BR (a menos que tengan una discapacidad que requiera una adaptación razonable para un dormitorio adicional).**
- 3.) Households no puede ser propietario de una casa, incluso en un fideicomiso, al mudarse. Todas las casas deben venderse antes de arrendar una unidad. La unidad asequible debe ser la residencia principal del hogar.
- 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 (generalmente, una persona que está relacionada o empleada por el desarrollador o la compañía de administración, y cualquier cónyuge, padre, abuelo, hermano, hijo o nieto de esa persona).

Además, algunos de los apartamentos serán accesibles para discapacitados y un apartamento también tendrá características para personas con discapacidad sensorial (audición). Todos los hogares pueden solicitar los apartamentos accesibles para discapacitados / sensoriales, pero los hogares que necesitan un apartamento accesible o sensorial tendrán la máxima prioridad. Para preguntas sobre la prioridad por necesidad de un apartamento **accesible** o sensorial **para discapacitados**, lea "**Información de la unidad sensorial y accesible para discapacitados**".

P: ¿Cuáles son los requisitos de elegibilidad de ingresos?

R: Para ser elegible para arrendar un apartamento **asequible**, el ingreso anual del hogar debe estar dentro de un rango particular, establecido por los niveles de ingresos máximos y mínimos de la siguiente manera:

Ingresos máximos

Tamaño del hogar	Límite máximo de ingresos
1	\$62,600
2	\$71,550
3	\$80,500
4	\$89,400
5	\$96,600
6	\$103,750

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 del ingreso medio de Lawrence HMFA. **Se cuentan todas las fuentes de ingresos, consulte los detalles a continuación.**

Ingreso mínimo (y activos)

De acuerdo con la política de la Oficina de Arrendamiento que también está vigente para los apartamentos a precio de mercado, la relación alquiler-ingreso requerida para arrendar una unidad es del 40% (es decir, el ingreso mensual del solicitante debe ser aproximadamente 2.5 veces el alquiler mensual). Los solicitantes pueden ganar menos de los ingresos mínimos que se muestran a continuación si tienen ahorros suficientes de los que pueden extraer de lo contrario, los solicitantes no serán elegibles para un contrato de arrendamiento si ganan menos de los ingresos que se muestran a continuación. **Los solicitantes que reciben un subsidio de vivienda (como la Sección 8) no están sujetos a los requisitos de ingreso mínimo**, pero, como todos los demás solicitantes, también tendrán que pasar revisiones sobre los puntajes de crédito, el historial de inquilinos y las verificaciones de antecedentes penales de acuerdo con los requisitos de DHCD al respecto. Se alienta a los solicitantes con un subsidio de vivienda a comunicarse con la agencia de vivienda que emite su subsidio de vivienda para confirmar que los alquileres están dentro de los estándares de pago de la agencia para asegurarse de que la agencia de vivienda no les prohíba usar el subsidio de vivienda en esta propiedad. 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 ingresos mínimos requeridos por la oficina de arrendamiento.**

Tamaño de la unidad	Ingreso mínimo aproximado (más activos) requerido para hogares sin subsidio de vivienda
1 BR	\$43,680
2 BR	\$51,750
3 BR	\$59,130

P: ¿Cómo se determina el ingreso de un hogar?

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) en función de sus ingresos y activos actuales. En un esfuerzo por proporcionar una estimación de ingresos lo más precisa posible, el Agente de Lotería también revisará los datos históricos de ingresos para proporcionar una base para futuras estimaciones de ingresos. El dinero que anticipa recibir en los próximos 12 meses se contará como ingreso y el dinero recibido durante los 6 meses anteriores se analizará para ayudar a estimar los ingresos futuros. Esto incluye, pero no se limita a, el Seguro Social, la pensión alimenticia, la manutención de los hijos, el pago de horas extras, las bonificaciones, el desempleo, la indemnización por despido, el empleo a tiempo parcial, los bonos vencidos, el dinero que se recibirá en los acuerdos judiciales y los intereses y dividendos reales o imputados en cuentas de banco y otros activos. **TODAS LAS FUENTES DE INGRESOS CONTARÁN** con la excepción de los ingresos del empleo para los miembros del hogar menores de 18 años y cualquier ingreso superior a \$ 480 / año para los estudiantes de tiempo completo que son dependientes (pero tenga en cuenta que todos esos ingresos aún deben documentarse incluso si están exentos del cálculo de ingresos del hogar).

Se asumirá que todos los solicitantes continuarán recibiendo cualquier dinero que hayan recibido en los últimos 12 meses, a menos que la documentación de respaldo demuestre lo contrario. Tampoco depende del hogar determinar qué dinero recibido durante el año pasado debe y no debe contarse como su ingreso calculado. Por lo tanto, todo el dinero debe figurar en la solicitud y la inclusión de estos fondos en la determinación de la elegibilidad de un hogar se basará en las pautas de vivienda asequible.

Activos permitidos

No hay límite de activos para aplicar hogares para este desarrollo. Sin embargo, el mayor de los ingresos reales obtenidos de los activos, o el ingreso imputado del 0,06% de todos los activos, se contabilizará como ingresos. Los activos del hogar se calculan en el momento de la solicitud. Los activos pueden incluir efectivo, efectivo en cuentas de ahorro y corrientes, valor neto en efectivo de las acciones, valor neto en efectivo de las cuentas de jubilación (como 401k), bienes raíces, bonos e inversiones de capital.

Si algún miembro del hogar actualmente posee una propiedad, la casa debe venderse antes de que el hogar pueda firmar un contrato de arrendamiento, y la cantidad total de capital en la casa 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 sacando (\$20,000 de valor neto en efectivo) y una casa evaluada en \$300,000 en la que actualmente tienen \$278,000 restantes en la hipoteca (\$22,000 en capital).

Sus activos totales son: $\$8,000 + \$20,000 + \$22,000 = \$50,000$

El ingreso real de los activos es: $\$300 + \$0 + \$0 = \300 (A)

El ingreso imputado al 0.06% es: 0.06% de $\$50,000 = \30 (B)

Para este hogar, se agregarían \$300 a sus ingresos que reciben de todas las demás fuentes de ingresos (empleo, Seguro Social, Pensión Alimenticia, etc.) a medida que el programa toma el mayor de (A) ingresos reales de activos O (B) ingresos imputados de activos.

P: No puedo retirar dinero de mi 401k o fondo de jubilación, ¿tengo que incluirlo cuando enumero mis activos?

R: Sí. Debe 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 evalúan grandes multas por retiro anticipado, pero esto técnicamente no significa que "no pueda" retirar sus fondos. El monto posterior a la multa es lo que debe proporcionar con la documentación de respaldo.along

P: Si no puedo calificar para un Contrato de Arrendamiento basado en mis propios ingresos o historial de crédito, ¿puedo tener un co-firmante en mi Contrato de 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, la cantidad a pagar debe figurar como "Pagos periódicos" en la Tabla de Ingresos en la Solicitud del Programa. Estos pagos se contabilizarán para los ingresos del hogar solicitante.

P: ¿Tengo que ser residente de la ciudad de Methuen para aplicar?

R: No. Todos los hogares que cumplan 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 algunos, pero no todos, los apartamentos asequibles primero. Para obtener más información sobre las preferencias locales, visite la página 17.

TAMAÑO Y COMPOSICIÓN DEL HOGAR

P: ¿Cómo se determina el tamaño apropiado del hogar?

R: De acuerdo con las pautas **del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Massachusetts**, "Dentro de un grupo de solicitantes, se dará prioridad como se establece a continuación, a los hogares que requieran el número total de habitaciones en el apartamento según los siguientes **criterios**":

1. Hay al menos un ocupante por dormitorio.
2. Una pareja casada, o aquellos en un arreglo de vida similar, deberán compartir un dormitorio. Otros miembros del hogar pueden compartir, pero no se les exigirá que compartan un dormitorio.
3. Una persona descrita en la primera oración de (2) no estará obligada a compartir una habitación si una consecuencia de compartir sería un impacto adverso grave en su salud mental o física y el agente de lotería recibe documentación médica confiable en cuanto a dicho impacto de compartir.

Los siguientes tamaños y composiciones de hogares 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 basada en el tamaño del hogar si se necesita una unidad más grande como adaptación razonable*):

TIPO III (*Prioridad para una unidad de 3 o 2 dormitorios*)

- Todos los hogares de 6 personas
- Todos los hogares de 5 personas
- Todos los hogares de 4 personas
- Hogar de 3 personas: 1 jefe de hogar más 2 miembros
- Hogar de 3 personas: 2 cabezas de familia según **el criterio 3** más 1 miembro

TIPO II (*Tamaño apropiado para una unidad de 2 dormitorios y algunos pueden solicitar una unidad de 3 dormitorios, pero no recibirán una prioridad para una unidad de 3 dormitorios*)

- Hogar de 3 personas: 2 jefes de hogar más 1 miembro
- Hogar de 3 personas: 2 cabezas de familia según el criterio 3 (descrito anteriormente) (*solo puede ocupar 3 unidades BR si es necesario como adaptación razonable*)
- Hogar de 2 personas: 1 jefe de hogar más 1 miembro (*solo puede ocupar 3 unidades BR si es necesario como adaptación razonable*)

TIPO I (*Tamaño apropiado para una unidad de 1 dormitorio y algunos pueden solicitar una unidad de 2 dormitorios, pero no recibirán una prioridad para una unidad de 2 dormitorios*)

- Hogar de 2 personas: 2 cabezas de familia
- Hogar de 1 persona: todos los tipos (*solo puede ocupar la unidad 2BR si es necesario como adaptación razonable*)

Los hogares con un número total de miembros que excedan los Códigos Sanitarios del Estado de Massachusetts para ese apartamento de tamaño particular no podrán alquilar un apartamento n. **En "La Lotería" en el Proceso Paso a Paso, encontrará una explicación detallada sobre cómo se da prioridad a ciertos tamaños y composiciones de 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 por nacer como miembro del hogar. Tendrá que presentar un comprobante de embarazo con toda la documentación de ingresos y activos que debe presentarse con su solicitud.

P: ¿Puede un hogar de tipo II elegible solicitar un apartamento de tres habitaciones?

R: Sí, sin embargo, no recibirán la primera prioridad para estas unidades. Consulte "La Lotería" en el Proceso paso a paso para saber cómo se dará el pedido de los Resultados de la Lotería.

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

R: Sí, sin embargo, no recibirán la primera prioridad para estas unidades. Consulte "La Lotería" en el Proceso paso a paso para saber cómo se dará el pedido de los Resultados de la Lotería.

P: Si actualmente estoy pasando por un divorcio / separación o planeo divorciarme / separarme pronto, ¿puedo solicitarlo?

R: Ydeberá proporcionar pruebas de que el proceso de separación o divorcio ha comenzado o ya se ha finalizado. La **Solicitud del Programa** lo guiará a través de la documentación que deberá proporcionar.

Si solo ha comenzado a considerar un divorcio o separación, y no se ha tomado ninguna acción legal, no puede presentar una solicitud como cabeza de familia y su solicitud se revisará como si su cónyuge actual se mudara al apartamento **asequible** con usted. **Para los propietarios de viviendas que atraviesan un divorcio**, la casa debe estar fuera de su nombre y el divorcio debe finalizarse (ya que debe estar fuera de la escritura) antes de mudarse.

PROCESO PASO A PASO Y CRONOGRAMA

P: ¿Cuál es el proceso de solicitud, selección y mudanza para los apartamentos asequibles en Loop 83?

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

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

El segundo paso es ser arrendado Elegible y reservar una unidad (y la disponibilidad de la unidad estará determinada por su posición en las Listas de Espera).

Las siguientes páginas explican cada paso con mayor detalle.

Paso 1a: Solicitar el Programa de Vivienda

thr1 de agosto de 2022

Paso 1b: La Lotería

15 de agosto de 2022 a las 6 pm vía Zoom. Vaya a Zoom.com – Únase – e ingrese id de reunión: 857 2736 5609, código de acceso: 276410 o a través de una llamada de conferencia: (425) 436-6200, código de acceso: 862627

Paso 1c: Listas de espera

Noche establecida de la lotería

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

1-4 días después de la lotería

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

1-14 días después de la lotería

Paso 2c: Actualización de archivos

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

Elegibilidad anual y revisión del alquiler

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

También habrá un Taller Informativo el 30 de junio de 2022 a las 6 pm donde se podrán abordar directamente preguntas sobre la lotería y el desarrollo. Se llevará a cabo vía Zoom. Vaya a Zoom.com – Unirse – e ingrese id de reunión: 818 9317 7595, código de acceso: 088159 o puede unirse a través de una llamada de conferencia: (425) 436-6200, Código de acceso: 862627.

Paso 1a: Solicitud del Programa de Vivienda Asequible

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

La Solicitud del Programa y la Documentación Requerida deben ser recibidas (sin matasellos) por el Agente de lotería antes del 1 de agosto de **2022**). Todas las solicitudes deben enviarse a:

Vivienda SEB
Re: Bucle 83
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, ¡SIN EXCEPCIONES!** Si desea asegurarse de que su solicitud se recibe, le recomendamos que la envíe por correo certificado. El Agente de Lotería, el Agente de Administración, el Propietario y otras entidades afiliadas no son responsables de las solicitudes perdidas o tardías.

Una vez que se reciba una Solicitud del Programa completa con TODA la Documentación Requerida, SEB 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 los nombres de todos los hogares desconocidos cuando los Números de Solicitud se sortean en la lotería.

Los hogares que el Agente de 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 presento toda la documentación necesaria o no completo correctamente mi Solicitud del Programa de Vivienda Asequible?

R: Los hogares que presenten documentación incompleta recibirán por correo un aviso detallando la documentación adicional que se necesita para completar su solicitud. Su solicitud permanecerá en un "Grupo de solicitudes incompletas" hasta que se hayan recibido todos los materiales solicitados. Los hogares con solicitudes en el Grupo de Solicitudes Incompletas no se inscribirán en la Lotería. Los hogares que no participan en 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 **15 de agosto de 2022** a las 6pm de Zoom. Vaya a Zoom.com – Únase – e ingrese id de reunión: 857 2736 5609, código de acceso: 276410 o a través de una llamada de conferencia: (425) 436-6200, código de acceso: 862627. Los hogares no necesitan estar presentes en los sorteos de la Lotería. Todos los Hogares serán notificados de los resultados por el Agente de Lotería (*consulte la Notificación de Resultados de lotería en las siguientes páginas*).

Habrán un lotería con dos sorteos*, un sorteo de lotería de preferencia local y un sorteo de lotería abierto. Para los hogares de preferencia local, los números de solicitud se colocan en ambos sorteos. Para todos los demás hogares, los números de solicitud se colocan solo en el sorteo abierto.

*Se requerirá un tercer sorteo de lotería de minorías para agregar hogares de minorías de preferencia no local al grupo de preferencias locales si la representación de minorías en el grupo de preferencias locales no es del 33.4% o más. Consulte la parte inferior de p age 17 para obtener más detalles.

Para la Lotería, un representante de SEB Housing sacará los números de solicitud de una caja. Los números de solicitud se seleccionan al azar y se colocan en el orden sorteado en la Lista de resultados de la lotería.

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

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

Por ejemplo: Un hogar unipersonal es el primer hogar sorteado en la Lotería. Se les puede dar la primera oportunidad de arrendar un apartamento de un dormitorio. Sin embargo, si desean arrendar un apartamento de dos dormitorios, tendrán que esperar hasta que todos los hogares de tamaño adecuado (incluidos los que se sortearon después de ellos en la Lotería) tengan la oportunidad de arrendar un apartamento de dos dormitorios.

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

Paso 1c: Las listas de espera

Las listas de espera se compilarán inmediatamente después de la lotería y se enviarán a todos los solicitantes de la lotería. **Las listas de espera separadas creadas a partir de las dos listas de resultados de la lotería ilustran el orden en que los hogares elegirán las unidades en función del tamaño de la unidad, el tamaño del hogar, la composición del hogar, la preferencia local y la necesidad de una unidad sensorial o accesible para discapacitados.** La posición que cada hogar tiene en las Listas de Espera está determinada por el orden en que se sortea su Número de Solicitud en la Lotería 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 sorteado en la Lotería y luego los hogares más pequeños se agregarán en el orden originalmente sorteado). *Consulte "Tamaño y composiciones del hogar" para obtener detalles sobre los tipos de hogar III, II y yo que se muestran a continuación.*

Las unidades asequibles de preferencia local

Lista de espera para los apartamentos **Eighteen 1BR**

Nivel superior: Todos los hogares de preferencia local
Nivel inferior: Todos los hogares de preferencia no local

Lista de espera para **siete** apartamentos de 2BR

Nivel superior: Hogares de preferencia local tipo III y tipo II
Segundo nivel: Hogares de preferencia no local tipo III y tipo II
Tercer nivel: Hogares elegibles de preferencia local tipo I
Nivel inferior: Hogares elegibles de preferencia no local tipo I

Lista de espera para **dos** apartamentos 3BR

Nivel superior: Hogares de preferencia local tipo III
Segundo nivel: Hogares de preferencia no local tipo III
Tercer nivel: Hogares elegibles de preferencia local tipo II
Nivel inferior: Hogares elegibles de preferencia no local tipo II

**Consulte las últimas preguntas y respuestas en la página 17 que explican cómo los hogares que no son de Preferencia Local tendrán la oportunidad de reservar unidades designadas para preferencia local.*

Las unidades asequibles de piscina abierta

Lista de espera para **siete** apartamentos 2BR

Nivel superior: Todos los hogares tipo II y tipo III
Nivel inferior: Hogares elegibles tipo I

Las unidades asequibles accesibles para discapacitados

Lista de espera para **un** apartamento de 1BR accesible para discapacitados (DA)

Nivel superior: Todos los hogares que requieren las características de esta unidad

Lista de espera para **dos** apartamentos de 2BR accesibles para discapacitados (DA)

Nivel superior: Todos los hogares de tipo II y III que requieren las características de esta unidad
Nivel inferior: Hogares elegibles tipo I que requieren las características de esta unidad

Lista de espera para **un** apartamento de 3BR accesible para discapacitados (DA)

Nivel superior: Todos los hogares tipo III que requieren las características de esta unidad
Nivel inferior: Hogares elegibles de tipo II que requieren las características de esta unidad

Lista de espera para **un** apartamento 3BR accesible para discapacitados y sensorial

Nivel superior: Todos los hogares tipo III que requieren AMBAS características de esta unidad
Segundo nivel: Todos los hogares de tipo II que requieren AMBAS características de esta unidad
Tercer nivel: Todos los **hogares tipo** III que requieren UNA característica de esta unidad
Nivel inferior: Todos los hogares de tipo II que requieren UNA característica de esta unidad

Paso 2a: Notificación de resultados de lotería e invitación a 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. Los hogares que califican para cada lotería tendrán una posición en cada lista de espera.

Las oficinas de arrendamiento generalmente necesitan examinar 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, aproximadamente de 3 a 4 veces más hogares que unidades disponibles para esa Lista de Espera serán invitados a avanzar inmediatamente en el proceso de completar una Solicitud de Arrendamiento (ver siguiente paso).

Todos los hogares invitados a avanzar en el proceso deben completar una solicitud de arrendamiento y una Hoja de Trabajo de Preferencia de Selección de Unidades antes de la fecha límite dada (que será aproximadamente 14 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 documentación y la firma del contrato de arrendamiento, o si un hogar notifica a la Oficina de Arrendamiento que ya no está interesado en arrendar un apartamento.

No se cobrarán tarifas por procesar las Solicitudes de Arrendamiento para las unidades asequibles.

Como se requerirá que más hogares completen la Revisión de la Oficina de Arrendamiento que las unidades disponibles, algunos hogares pueden completar la Revisión de la Oficina de Arrendamiento y no se les dará la oportunidad de reservar una de las unidades asequibles. La propiedad también notificará a estos hogares que actualmente no se les está ofreciendo una unidad, pero permanecerán en las listas de espera.

Los usuarios que han sido invitados a completar una Solicitud de Arrendamiento en función de sus posiciones en una lista para una unidad sible **Disabled-Acce y una unidad** no DA, o una unidad sensorial o no sensorial, también deben clasificar las unidades de ambos tipos en orden de preferencia.

Los hogares con posiciones más bajas en las Listas de Espera tendrán que esperar 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 notificará a los hogares con al menos 5 días de anticipación de la fecha en que deben ir a la Oficina de Arrendamiento para la evaluación del arrendamiento. Si no completa una Solicitud de Arrendamiento antes de la fecha dada, se eliminará su Número de Solicitud de la Lista de Espera.

La Oficina de Arrendamiento hará adaptaciones para cualquier hogar que no pueda ir físicamente a la Oficina de Arrendamiento para completar una Solicitud de Arrendamiento debido a una discapacidad documentada.

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 a tasa de mercado, donde se consideran factores como el historial de empleo, el puntaje / informes de crédito, el historial de arrendamiento anterior, la evaluación de antecedentes penales y los ingresos suficientes.

Después de la fecha límite en que todos los hogares deben completar una Solicitud de Arrendamiento, la Oficina de Arrendamiento utilizará las Hojas de Trabajo de Preferencia de Selección de Unidades y las Listas de Espera (según lo determinado por la lotería) y emparejará los mejores hogares para cada tipo de unidad con sus unidades más preferidas y disponibles. **La Oficina de Arrendamiento notificará** a los principales usuarios el número de unidad y el tipo de unidad que se ofrecen. **Households debe firmar un formulario de reserva dentro de los 4 días posteriores a la notificación por parte de la Oficina de Arrendamiento de su coincidencia de unidad.**

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

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. Los detalles de la Revisión de Antecedentes Penales serán proporcionados por la Oficina de Arrendamiento en este paso.

P: Si no puedo calificar para un Contrato de Arrendamiento basado en mis propios ingresos o historial de crédito, ¿puedo tener un co-firmante en mi Contrato de 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, la cantidad a pagar debe figurar como "Pagos periódicos" en la Tabla de Ingresos en la Solicitud del Programa. Estos pagos se contabilizarán para los ingresos del hogar solicitante. NO se permitirán garantes.

Paso 2c: Actualización del archivo (aplicable para solicitantes con fechas de mudanza después del 15 de febrero, 2023)

Los hogares con fechas de mudanza anteriores al 15 de febrero de 2023 (*6 meses después de la lotería*) omitirán este paso.

Como toda la documentación de ingresos y activos debe estar vigente 60 días a partir de la fecha de solicitud y aproximadamente 6 meses vigente en el momento de la mudanza, los hogares con fechas de mudanza después del 15 de febrero de 2023 deberán volver a presentar la documentación de ingresos, activos e impuestos a SEB antes de la mudanza.

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

Una vez que un hogar ha sido aprobado por la Oficina de Arrendamiento y tiene una fecha de mudanza, SEB se comunicará con ellos para prepararse para esta Actualización de Archivos. La actualización del archivo se realizará aproximadamente 60 días antes de su fecha de mudanza. Los hogares que no completen la Actualización de archivos, o los hogares que se encuentren inelegibles para el programa en su fecha de mudanza, no podrán mudarse a su apartamento asequible.

YELEGIBILIDAD TEMPRANA Y REVISIÓN DEL ALQUILER

Después de que un hogar se haya mudado, y aproximadamente 90 días antes de la renovación del contrato de 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 contratos de arrendamiento hasta que se haya presentado toda la documentación requerida. Los registros de impuestos, talones de pago, estados de cuenta bancarios y estados de cuenta de activos deben mantenerse mientras se vive en el apartamento **asequible**.

P: ¿Cuánto tiempo puedo arrendar mi apartamento asequible?

R: Como **residente actual solamente**, se considera elegible para un apartamento **asequible** siempre y cuando su hogar gane un ingreso que no exceda **el 140% del límite de ingresos del año en curso** para un hogar de su tamaño.

Usando los Límites de Ingresos Actuales como ejemplo:

Tamaño del hogar	Límite de ingresos actual para nuevos solicitantes	Límite de ingresos para inquilinos actuales (140% del límite de ingresos corrientes)
1	\$62,600	\$87,640
2	\$71,550	\$100,170
3	\$80,500	\$112,700
4	\$89,400	\$125,160
5	\$96,600	\$135,240
6	\$103,750	\$145,250

De acuerdo con la tabla anterior para los años mostrados, si los ingresos de un hogar exceden el Límite de Ingresos para inquilinos actuales en el momento de su renovación, entonces su unidad seguirá siendo asequible durante el resto de su contrato de arrendamiento. Sin embargo, al final de su contrato de arrendamiento, como este hogar ya no calificaría como un inquilino asequible, su alquiler puede aumentarse a la tasa de alquiler de mercado para su próximo período de arrendamiento. El hogar con ingresos que exceden el límite de ingresos para los inquilinos actuales puede optar por quedarse en su apartamento, pero luego tendría que pagar el alquiler a tasa de mercado.

P: ¿Aumentará mi alquiler cada año, y si es así, en cuánto?

R: Los alquileres pueden aumentar unos pocos puntos porcentuales si el ingreso medio del área de Lawrence HMFA aumenta o los costos de los servicios públicos aplicables disminuyen. Del mismo modo, si el ingreso medio del área de Lawrence disminuye y los costos de los servicios públicos aumentan, los alquileres pueden disminuir.

INFORMACIÓN DE PREFERENCIAS LOCALES

P: ¿Qué es la preferencia local?

R: La ciudad de Methuen ha establecido una preferencia local por el 70% de los apartamentos asequibles. La preferencia local se dará como se describe en el Paso 4 en el Proceso Paso a Paso. Un solicitante califica para la preferencia local si el solicitante o un miembro de su hogar encaja en una de las siguientes categorías:

- un residente actual de Methuen
- un empleado de la ciudad de Methuen
- un empleado de una empresa ubicada en Methuen, o aquellos con una oferta de trabajo de buena fe de una empresa ubicada en Methuen
- hogares con niños que asisten a las Escuelas Públicas de Methuen

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

A: No. Siempre que un hogar cumpla con cualquiera de los criterios de Preferencia Local, calificará para la Preferencia Local.

P: ¿La preferencia local tiene prioridad sobre el tamaño/composición del hogar?

R: No. Por ejemplo, en la Lista de Espera para las unidades de Preferencia Local 2BR, si no hay suficientes Solicitantes de Preferencia Local Tipo II o III elegibles, las unidades se pondrán a disposición de un hogar de Preferencia No Local Tipo II o III antes de ponerse a disposición de un Hogar de Preferencia Local Tipo I que estaría sobre-alojado en una unidad 2BR. Consulte la forma en que se compilan las listas de espera en la sección de listas de espera.

P: ¿Qué pasa si un hogar no califica para la preferencia local?

R: Los hogares sin Preferencia Local se inscribirán en la Lotería Abierta y se les darán puestos en las Listas de Espera en función de dónde se sorteen en el sorteo de la Lotería Abierta. Los hogares de preferencia no local también recibirán puestos en la lista de espera de preferencia local para garantizar que la necesidad de tamaños de unidad se aborde adecuadamente (consulte la pregunta anterior y las listas de espera en página 12).

P: ¿La preferencia local tiene prioridad sobre un hogar que necesita un apartamento accesible para discapacitados (DA)?

R: No. Los apartamentos DA estarán disponibles para todos los hogares que necesiten un apartamento DA, independientemente del tamaño y la composición del hogar.

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 preferencias locales es menor que el porcentaje de minorías en el área definida por HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos), se realizarán los siguientes ajustes al grupo de preferencias locales. El Desarrollador llevará a cabo una lotería preliminar compuesta por todos los solicitantes minoritarios que no calificaron para el grupo de preferencias locales y clasificará a los solicitantes en orden del sorteo. Los solicitantes de minorías deben agregarse al grupo de preferencias locales en orden de sus clasificaciones hasta que el porcentaje de solicitantes de minorías en el grupo de preferencias locales sea igual al porcentaje de minorías en el área circundante definida por HUD". La minoría porcentual para el Área Estadística Metropolitana de Boston es del 33.4%. Este es el porcentaje mínimo de solicitantes minoritarios que deben estar en el grupo de preferencias locales. Los solicitantes de minorías se definen como una persona que es miembro de los siguientes grupos: negros o afroamericanos; Asiático; Nativo americano o nativo de Alaska; Hawaiano nativo o isleño del Pacífico; u otro (no blanco); y la clasificación étnica hispana o latina.

INFORMACIÓN DE LA UNIDAD ACCESIBLE PARA DISCAPACITADOS Y CON DISCAPACIDAD AUDITIVA ("SENSORIAL")

P: ¿Quién califica para un apartamento accesible para discapacitados ("DA") o con discapacidad auditiva ("Sensorial")?

R: De acuerdo con *Mass Access: The Accessible Housing Registry*, "las unidades que están libres de barreras son accesibles para personas con discapacidades que son usuarios de sillas de ruedas, pero también podrían ser utilizadas por personas de 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 capacidad limitada para pararse, caminar o alcanzar, puede usar las características de diseño de una unidad accesible para sillas de ruedas". Las unidades sensoriales están construidas con características para personas que tienen discapacidad auditiva y pueden necesitar señales visuales / auditivas adicionales. Se puede solicitar la verificación de un médico u otro profesional médico, un grupo de apoyo entre 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 DA y Sensory ?

R: Hay listas de espera separadas para los apartamentos DA y Sensory. Los hogares con las primeras posiciones en esas listas de espera tendrán la primera oportunidad de arrendar los apartamentos DA y Sensory.

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

R: Sí. Los hogares que califican para un apartamento DA o Sensory también tendrán puestos en las listas de espera para apartamentos que no sean DA o no Sensory , dependiendo del tamaño de la unidad que estén solicitando. Si alcanzan la primera posición en una lista de espera para un apartamento no DA o no sensorial antes de alcanzar la primera posición para un apartamento DA o sensorial , tendrán que decidir si desean arrendar un apartamento no DA o no sensorial o esperar hasta que tengan una posición superior en una lista de espera para un DA o apartamento sensorial .

P: ¿Qué sucede si hay menos solicitantes calificados para DA o Sensory que DA o apartamentos sensoriales en el momento de la Lotería?

R: Si no hay suficientes solicitantes calificados en la Listade Espera para las unidades accesibles para discapacitados o sensoriales, las unidades se pondrán a disposición de los principales solicitantes en la Lista de esperaque tengan los mismos tamaños de unidad.

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

R: Las personas con discapacidades tienen derecho a solicitar una adaptación razonable en reglas, políticas, prácticas o servicios, o a solicitar una modificación razonable en la vivienda, cuando dichas adaptaciones o modificaciones puedan ser necesarias para brindar a las personas con discapacidades la misma oportunidad de usar y disfrutar 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