



COUNTY OF SAN MATEO

**Stone Pine Cove
830 Stone Pine Road, Half Moon Bay
Plan de selección de residentes**



Introducción

Stone Pine Cove consta de 46 casas prefabricadas en un sitio de 5 acres ubicado en 830 Stone Pine Road en Half Moon Bay, CA 94019 (la “Comunidad”) que proporciona viviendas asequibles a las familias de agricultores de bajos ingresos del Condado de San Mateo. Esta Comunidad proporcionará a las familias de trabajadores agrícolas de bajos ingresos oportunidades en casas prefabricadas de 1 a 3 habitaciones.

Misión

La misión del Departamento de Vivienda del Condado de San Mateo es proporcionar viviendas asequibles, seguras y de alta calidad a los necesitados, crear estabilidad y oportunidades en la vida de los residentes, y fomentar comunidades diversas que permitan a personas de todos los orígenes étnicos, sociales y económicos vivir con dignidad, armonía y respeto mutuo. Stone Pine Cove contará con personal de administración de propiedades (“Administración”) en el sitio para ofrecer a nuestros residentes una comunidad bien mantenida y administrada profesionalmente de acuerdo con la misión del Condado.

Regulaciones clave

Las políticas y los procedimientos establecidos en este documento se utilizan en la selección de residentes para esta Comunidad. Todos los procedimientos se implementarán junto con los estatutos y las regulaciones federales vigentes, incluidos, entre otros, los siguientes:

- Aviso del Registro Federal/Normas finales
- Código de Regulaciones Federales (CFR)
- Ley de Vivienda Justa (Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968)
- Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973
- Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990
- Leyes de Vivienda Justa del estado de California
- Manual de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) 4350.1 REV-1, Capítulo 5, Determinación de ingresos y cálculo del alquiler del inquilino
- Ley Federal de Informe Justo de Crédito y leyes de informes crediticios estatales/locales
- Sección III: Declaración de no discriminación e igualdad de oportunidades en la vivienda

Esta Comunidad cumple plenamente con las leyes federales, estatales y locales vigentes sobre vivienda justa y derechos civiles, que establecen que es ilegal discriminar a cualquier persona por motivos de raza, color, religión, sexo, género, identidad de género, expresión de género, orientación sexual, estado civil, nacionalidad, ascendencia, estado familiar, fuente de ingresos, discapacidad física o mental, información genética, edad o cualquier otra característica personal arbitraria en todas las actividades relacionadas con la vivienda. Si un solicitante considera que fue discriminado o tratado injustamente en el proceso de solicitud, puede comunicarse con el Condado de San Mateo por escrito a:

Director de Vivienda
Departamento de Vivienda del Condado de San Mateo
264 Harbor Boulevard Bldg. A
Belmont, CA 94002

Esta Comunidad sigue los requisitos del artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973. No

discrimina por motivos de discapacidad en la admisión o el acceso al tratamiento o empleo en nuestros programas y actividades con ayuda federal.

Esta Comunidad intentará comunicarse de manera eficaz con los solicitantes, residentes y miembros del público o personas con discapacidades. Cuando sea necesario, se emplearán servicios auxiliares, como lectores, intérpretes, documentos en letra grande o grabaciones. La Administración pide que se le notifique con tres (3) días hábiles de anticipación si un solicitante requiere que le proporcionemos servicios auxiliares para garantizar una comunicación eficaz en alguna reunión, entrevista o cita.

Avisos de privacidad

AVISO DE LA LEY DE PRIVACIDAD DE HUD

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) está autorizado a recopilar esta información a través de la Ley de Vivienda de EE. UU. de 1937 (Título 42 del Código de EE. UU. [U.S.C.], sección 1437 y siguientes), del Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (Título 42 U.S.C., sección 2000d) y de la Ley de Vivienda Justa (Título 42 U.S.C., sección 3601-19). La Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1987 (Título 42 U.S.C., sección 3543) requiere que los solicitantes y participantes presenten el número de seguro social de cada miembro de la familia.

Propósito: HUD recopila sus ingresos y otra información para determinar su elegibilidad, el tamaño adecuado de las habitaciones y el monto que su familia pagará por el alquiler o los servicios públicos.

Otros usos: HUD utiliza los ingresos y otra información de su familia para ayudar a administrar y supervisar los programas de vivienda con ayuda de HUD a fin de proteger el interés financiero del gobierno y verificar la exactitud de la información que usted proporciona. Esta información se podría divulgar a las agencias federales, estatales y locales correspondientes, si es relevante, y a investigadores y fiscales civiles, penales o regulatorios. Sin embargo, la información no se divulgará de otro modo fuera de HUD, excepto que se permita o exija por ley.

Penalización: Debe proporcionar toda la información solicitada por el propietario, incluidos todos los números del seguro social o números de identificación personal del contribuyente (“ITIN”) que usted y todos los demás miembros de la familia tengan y utilicen. Es obligatorio proporcionar todos los números del seguro social o ITIN de todos los miembros de la familia, y no hacerlo podría afectar su elegibilidad. Los números del seguro social e ITIN se deben utilizar para verificar el historial crediticio y otros requisitos fundamentales de elegibilidad para el programa. No proporcionar alguno de los datos solicitados puede provocar un retraso o el rechazo de su aprobación de elegibilidad.

POLÍTICA DE PRIVACIDAD DE LA COMUNIDAD

La Comunidad procura proteger la privacidad de los solicitantes/residentes y de su información/documentos/registros personales que se encuentren en poder de la Comunidad. La Comunidad recopila y mantiene en su poder la información/documentos/registros personales relacionados con los solicitantes/residentes, incluida, entre otra, la información personal, financiera, de antecedentes penales, de historial residencial y de cumplimiento de contratos de arrendamiento. La Comunidad podría recopilar o mantener esta información/documentos/registros personales en formato físico o electrónico. La Comunidad podría utilizar esta información/documentos/registros personales en sus operaciones, incluidas, entre otras, la verificación de ingresos, la elegibilidad para viviendas, la determinación de alquileres, las

relaciones y disputas entre arrendadores/inquilinos, el cumplimiento de obligaciones reglamentarias, y la presentación de informes ante agencias reguladoras, fuerzas del orden, prestamistas e inversores. La Comunidad podría compartir la información/documentos/registros personales de los solicitantes/residentes con terceros, incluidos, entre otros, las agencias reguladoras federales, estatales y locales, las autoridades policiales, los prestamistas y los inversores cuando sea necesario o según lo permita la ley.

La Comunidad no utilizará ni divulgará la información/documentos/registros personales relacionados con los solicitantes/residentes que infrinjan las leyes federales, estatales y locales vigentes.

Elegibilidad de los residentes

Requisitos generales

- Los solicitantes deberán poder demostrar que su conducta en viviendas anteriores o actuales ha sido tal que la admisión en la Comunidad no afectaría negativamente a la salud, la seguridad o el bienestar de otros residentes, ni al entorno físico o la estabilidad financiera de la Comunidad.
- Se requerirá la identificación positiva con foto a todos los solicitantes adultos (se podrá conservar una fotocopia en el archivo). Las solicitudes deben incluir la fecha de nacimiento de todos los solicitantes para que se considere completa.
- El jefe de familia, el cónyuge o el cojefe y todos los demás adultos (mayores de 18 años) en cada familia solicitante debe firmar una Autorización para la divulgación de información antes de ser aceptados y cada año a partir de entonces.
- Se requiere una Solicitud de vivienda completa y precisa en la cual se indique, al menos, una referencia de alquiler anterior, con números de teléfono (las solicitudes incompletas de devolverán al solicitante). Los solicitantes deben proporcionar un historial de residencia de, al menos, 2 años.
- El solicitante debe tener antecedentes de buenos hábitos de limpieza.
- El solicitante debe tener antecedentes de cooperación con la administración de propiedades con respecto a las reglas y regulaciones de la vivienda, el cumplimiento de los términos del contrato de arrendamiento y el cuidado de la propiedad.
- Cada solicitante debe comprometerse a pagar el alquiler del espacio exigido por el programa para el que está calificado.
- El solicitante debe tener antecedentes de cooperación para completar o proporcionar la información adecuada que sea necesaria para determinar la elegibilidad en viviendas asequibles.
- Se podrá descalificar a cualquier solicitante cuya conducta interfiera, dificulte, demore, obstruya o evite de otro modo que se complete el proceso de solicitud.
- Los solicitantes deben acordar que su casa prefabricada será su única residencia. Si se somete a los solicitantes a pruebas de límites de ingresos, deben revelar todos los ingresos que reciben y los bienes que poseen, incluidos los bienes inmuebles.

Requisitos de elegibilidad de la Comunidad:

Además de los Requisitos generales indicados anteriormente, todos los solicitantes deben cumplir con los requisitos de elegibilidad de la Comunidad indicados en el Anexo A.

Preferencias:

Los solicitantes que cumplan con los requisitos de elegibilidad se ordenarán de acuerdo con las prioridades y preferencias del Condado indicados en el Anexo B.

Elegibilidad de ingresos:

El ingreso anual del solicitante no debe superar el límite de ingresos máximo aplicable a la Comunidad al momento de la mudanza. Los límites de ingresos actuales se adjuntan en el Anexo C.

Además, los solicitantes deben cumplir con los requisitos de ingresos mínimos para la unidad que solicitan en la Comunidad. Los ingresos mínimos se establecen en dos (2) veces el alquiler del espacio para la casa. La Administración podrá revisar y modificar estos requisitos según sea necesario a su discreción, de acuerdo con los límites y las restricciones aplicables del programa.

Normas de ocupación:

Cada casa prefabricada está sujeta a una norma de ocupación que establece la cantidad mínima y máxima de miembros de la familia que pueden residir en una casa de un tamaño específico. Para determinar el tamaño del grupo familiar, se cuenta cada miembro indicado en la solicitud, incluidos todos los miembros a tiempo completo, las personas ausentes temporalmente del hogar, los niños que se prevé que vivan con la familia, los niños que no van a la escuela, los auxiliares internos, los niños de acogida y los adultos de acogida. El tamaño del grupo familiar debe ser adecuado para el tamaño de la casa, considerando cualquier necesidad especial verificada. En general, la ocupación máxima se calcula en dos personas por habitación, más una persona adicional.

Las normas de ocupación de las unidades en la Comunidad se indican en el Anexo A. La Administración hará cumplir los límites de ocupación, los cuales serán una condición continua del contrato de préstamo del Condado con los residentes seleccionados y se incluirán en las reglas y regulaciones de la Comunidad.

Requisitos de evaluación de antecedentes

Antes de la aceptación final de cualquier solicitud, esta Comunidad realizará una búsqueda de antecedentes penales de cada miembro de la familia mayor de dieciocho (18) de edad, incluidos los menores emancipados, a través de una agencia independiente de informes de consumidores. La búsqueda de antecedentes penales incluirá registros estatales y nacionales de delincuentes sexuales. Si el informe de antecedentes penales indica que se encontró uno o más de dichos registros de delitos, esos registros se compararán con las políticas de aceptación establecidas para determinar si se puede aceptar al solicitante o no. Las regulaciones de HUD exigen que deneguemos la admisión a las familias solicitantes si:

- algún miembro de la familia fue desalojado en los últimos tres años de viviendas con ayuda federal por actividades delictivas relacionadas con drogas;
- algún miembro de la familia actualmente está implicado en el consumo ilegal de drogas o el propietario tiene motivos razonables para creer que el consumo ilegal de un miembro o el patrón de consumo ilegal de una droga puede interferir en la salud, la seguridad y el derecho a disfrutar pacíficamente de la propiedad por parte de otros residentes;
- algún miembro de la familia está sujeto a un requisito de registro de por vida de delincuentes sexuales del estado; o
- hay motivos razonables para creer que el comportamiento de algún miembro de la familia en cuanto al patrón de abuso de alcohol puede interferir en la salud, la seguridad y el derecho a disfrutar pacíficamente por parte de otros residentes.

Además de las regulaciones de HUD, esta Comunidad también denegará la admisión por lo siguiente:

- Condenas por delitos graves relacionados con la fabricación o distribución ilegal de una sustancia controlada dentro de los últimos 7 años
- Condenas por delitos graves relacionados con daños corporales, daños intencionales o destrucción de propiedades dentro de los últimos 7 años
- Condenas por delitos graves relacionados con delitos sexuales dentro de los últimos 7 años

Si la solicitud se deniega basándose en esta búsqueda de antecedentes penales, se le dará al solicitante el nombre, la dirección y el número de teléfono de la agencia de informes de consumidores que proporcionó el informe de antecedentes penales. Un solicitante al que se le deniegue la solicitud basándose en una búsqueda de antecedentes penales puede obtener una copia del informe e iniciar una investigación para que corrijan cualquier información errónea incluida en el informe. La agencia de informes de consumidores notificará al solicitante sobre las medidas que podría tomar para hacerlo. Las unidades disponibles no se mantendrán abiertas durante dicha investigación por parte del solicitante.

Número de seguro social

Todos los miembros de la familia deben divulgar y brindar la verificación del número de seguro social o del número de identificación de contribuyente individual (“ITIN”) que se les haya asignado. Se podrá conservar una fotocopia en el archivo de estos documentos. Esta información se utilizará específicamente para verificar el historial crediticio y otros requisitos de elegibilidad para el programa.

Los solicitantes no deben divulgar ni brindar la verificación del número de seguro social al momento de la solicitud; sin embargo, deben divulgar y brindar la verificación del número de seguro social de todos los miembros de la familia no exentos antes de que se puedan alojar. Si todos los miembros de la familia no exentos no divulgaron ni proporcionaron la verificación de su número de la seguridad social o ITIN en el momento en que una vivienda esté disponible, se ofrecerá la unidad disponible al siguiente solicitante que cumpla con los requisitos.

Si un niño menor de 6 años se agrega a la familia dentro del período de 6 meses antes de la fecha de admisión de la familia, y el número de seguro social y la verificación del niño no están disponibles, la familia tendrá 90 días después de la fecha de admisión para proporcionar el número y la documentación. Se podrá permitir una extensión por un período de 90 días bajo ciertas circunstancias.

Procedimientos de solicitud

Complete una presolicitud de vivienda

Para solicitar vivir en esta Comunidad, un solicitante primero debe completar una presolicitud y certificar que la información suministrada esté completa y sea precisa. Según el tamaño del grupo familiar, el solicitante debe designar la cantidad de habitaciones solicitadas. Hay varias partes para realizar una solicitud, y cada parte debe completarse. **La presolicitud no se puede aceptar a menos que esté completa.**

Envíe una presolicitud dentro del período de solicitud

Una presolicitud se puede enviar de forma electrónica en Doorway Housing Portal o por correo postal estadounidense como se describe en el material de marketing. Las presolicitudes deben estar firmadas y fechadas por el solicitante (con firma digital si se envía de forma electrónica o firma

física si se envía por correo). Las presolicitudes en papel están disponibles para descargar en Doorway Housing Portal y se deben recibir en la siguiente dirección antes del plazo límite:

Doorway Housing Portal
P.O. BOX 194404
San Francisco, CA 94119

El período en el cual se aceptarán las presolicitudes para las selecciones iniciales de residentes de la Comunidad es del 17 de marzo de 2025 al 18 de abril de 2025 (el “Período de solicitud”). Las preguntas en la presolicitud determinarán si el solicitante califica para la Comunidad y para cualquiera de sus preferencias. El solicitante puede solicitar más de un tipo de unidad al momento de la presolicitud inicial siempre que la familia cumpla con las normas de ocupación.

Proceso de selección con sorteo

Al momento del arrendamiento inicial, luego de que se haya cerrado el Período de solicitud, se realizará un sorteo en el que se asignará un número de sorteo al azar a cada solicitante elegible. Los solicitantes se ordenarán por número de sorteo (de menor a mayor) para recibir una posición en la lista de clasificación. Los solicitantes que cumplan con los criterios de preferencia se considerarán primero, en el orden del número de sorteo asignado, por delante de aquellos solicitantes que no cumplan con los criterios de preferencia.

Una vez completado el sorteo, todos los solicitantes elegibles que hayan presentado su solicitud antes del plazo establecido recibirán una notificación por correo electrónico o correo de primera clase en la que se les informará su número de sorteo y su posición en la lista de espera. Las solicitudes que encabezan la lista de espera recibirán una fecha de cita para su entrevista de admisión/orientación.

La Comunidad tiene cierta cantidad de tipos de casas que se designan específicamente a personas con discapacidades. Siempre que sea razonablemente posible, estas casas se pondrán a disposición de un solicitante que cumpla con los criterios de preferencia indicados en el Anexo B, que se acomodaría a ese tipo específico de casa, según el orden de su número de sorteo y posición en la lista de espera. La Comunidad realizará actividades de divulgación para garantizar que la Comunidad se comercialice de acuerdo con su plan de marketing para los solicitantes con discapacidad elegibles.

Notificación de selección para entrevista de admisión

La Comunidad notificará por correo de primera clase o correo electrónico a los solicitantes seleccionados para que concurran a una entrevista de admisión. **Tenga en cuenta que la notificación de selección para una entrevista no constituye la admisión a la Comunidad.** Los solicitantes deben responder a la notificación por escrito dentro de los 5 días siguientes a la fecha de la notificación para confirmar la presencia en la entrevista. Si el solicitante no responde a la carta de notificación de selección dentro de los 5 días siguientes a la fecha de la notificación, será eliminado de la lista de espera y se le enviará una notificación de denegación a su dirección registrada.

Participación en la entrevista de admisión/orientación

Todos los miembros de la familia del solicitante deben asistir a la entrevista de admisión y proporcionar todos los documentos de solicitud requeridos. Dos faltas a programar o asistir a un horario acordado para una entrevista serán motivo de denegación. Se podrá solicitar asistencia con el idioma para los solicitantes con dominio limitado del inglés al menos tres días hábiles antes de la entrevista.

Durante la entrevista, se le pedirá al solicitante que confirme y proporcione cualquier actualización

de la información suministrada en su solicitud. Se deben divulgar todas las fuentes de ingresos y bienes. Durante la entrevista, se analizarán y confirmarán todos los puntos de la solicitud, y se realizará una verificación de terceros para cada factor, según las regulaciones y los procedimientos de HUD y del Servicio de Rentas Internas (IRS). Hasta que no se verifiquen todos los puntos de la solicitud, no se podrá determinar definitivamente la elegibilidad ni ofrecer ninguna vivienda. La verificación de terceros incluye documentos originales o auténticos generados por la fuente de terceros fechados dentro de los 120 días a partir de la fecha de recepción por parte de la Administración, formularios de verificación enviados por la Administración directamente a la fuente y devueltos por correo postal, correo electrónico o fax, y verificación oral.

Decisión de la solicitud

El solicitante será notificado por escrito si su solicitud se aprueba y resultan seleccionado provisionalmente para la residencia en la Comunidad, bajo la condición de que el solicitante debe acudir a la oficina de Administración y firmar un contrato de arrendamiento para alquilar el espacio del lote para la unidad de casa prefabricada, junto con las normas y regulaciones de la Comunidad, y otros documentos de residencia que se puedan requerir en ese momento, bajo la condición de que la selección definitiva del solicitante se encuentra supeditada al cumplimiento de los requisitos del préstamo y al cierre de la plica en la compra de una casa prefabricada en la Comunidad. Se alienta a los solicitantes a revisar todos los documentos de arrendamiento del espacio antes de esta cita, los cuales se pueden enviar por correo a los solicitantes a pedido.

Se notificará a los solicitantes sobre la denegación de su solicitud por escrito. Esta declaración escrita incluirá los motivos de la denegación y establecerá que el solicitante tendrá el derecho a apelar la decisión de denegación y presentar cualquier circunstancia atenuante que el solicitante desee que se considere.

Un solicitante será rechazado si no cumple con los requisitos de elegibilidad. Una solicitud se podrá rechazar por alguno de los siguientes motivos, entre otros:

- El solicitante (incluida la familia) no cumple con los requisitos de elegibilidad del programa/de la Comunidad indicados en este plan y, además, en el Anexo A.
- Los ingresos brutos de la familia (utilizando la definición de ingresos de HUD) superan los límites de ingresos vigentes publicados por HUD (consulte el Anexo A).
- Se presenta información falsa o no veraz en la solicitud.
- Falta de cooperación en el proceso de verificación, incluido el hecho de no proporcionar la información solicitada.
- No programar o no asistir a las entrevistas.
- El solicitante se ha negado a aceptar una vivienda prefabricada disponible. .
- El solicitante/la familia tiene antecedentes penales inaceptables según lo informado por una agencia de informes de consumidores de acuerdo con la Ordenanza de Oportunidad Justa del Condado de San Mateo.
- El tamaño del grupo familiar del solicitante no cumple con las Normas de ocupación incluidas en el Anexo A.
- No firmar los formularios o documentos designados o requeridos a pedido.
- El solicitante tendrá más de una residencia, incluida la unidad en la Comunidad.
- No presentarse todos los solicitantes/miembros de la familia durante la entrevista con la Administración.

- Comportamiento irrespetuoso o perturbador, o antecedentes demostrables de dicho comportamiento, hacia la Administración, la propiedad u otros residentes mostrados por un solicitante o miembro de la familia o amigo en cualquier momento antes de la mudanza.
- Tergiversación de cualquier información relacionada con la elegibilidad, la asignación, la composición familiar o el alquiler o cualquier otra información pertinente en la solicitud o entrevista.
- Incumplimiento de cualquiera de los criterios de selección de este documento.
- No cerrar la plica en la compra de una casa prefabricada.

Procedimientos de apelación

Para apelar una decisión de denegación, un solicitante debe notificar a la Administración por escrito dentro de los siete (7) días siguientes a la fecha de la carta de denegación. La notificación de apelación debe indicar los motivos de la apelación e incluir cualquier documentación que fundamente la apelación. La notificación de apelación del solicitante también puede incluir una solicitud de reunión con la Administración para discutir la apelación. Si el solicitante no apela dentro de los siete (7) días siguientes a la fecha de la carta de denegación, el expediente se cerrará definitivamente y no se tendrá en cuenta ninguna apelación posterior.

Un representante de la Administración o del Condado que no haya participado en la decisión de denegar la solicitud revisará la apelación. Este representante revisará la notificación de apelación, la solicitud y cualquier dato o información nueva no considerada anteriormente que el solicitante presente para la consideración de la apelación. La Administración notificará al solicitante sobre la decisión final dentro de los cinco (5) días hábiles después de recibir la apelación por escrito del solicitante o la fecha de reunión de la apelación. Las personas con discapacidad tienen derecho a solicitar adaptaciones razonables para participar en el proceso de apelación.

Las casas disponibles no se mantendrán abiertas durante el proceso de apelación. Si no hay una casa disponible al finalizar el procedimiento de apelación y esta se otorga, el solicitante volverá a la lista de espera en su posición original.

Lista de interés

La Administración de propiedades mantendrá una lista de interés de la propiedad para notificar a las partes interesadas sobre futuras vacantes en la Comunidad. En caso de que se produzca una vacante, esta se cubrirá por orden de llegada, de acuerdo con los requisitos de elegibilidad del Programa.

Política de adaptaciones razonables

Esta Comunidad se compromete a facilitar el acceso y el uso de la Comunidad para las personas con discapacidad. La Administración tendrá en cuenta los pedidos de un residente o solicitante discapacitado, o hechos en su nombre, para realizar adaptaciones razonables de acuerdo con la ley aplicable. Dichas adaptaciones razonables pueden incluir:

- una adaptación razonable solicitando un cambio en sus normas o políticas; o
- una modificación razonable relativa a la alteración de las áreas comunes.

Cualquier pedido de este tipo se debe hacer por escrito a la Administración de acuerdo con la Política de

adaptaciones razonables (Anexo D). Si no es posible hacer el pedido por escrito, la Administración brindará asistencia razonable a la persona que realiza el pedido y proporcionará la información necesaria.

Política de mascotas

Se admitirán mascotas de acuerdo con la Política de mascotas (Anexo F). Los animales de servicio se manejan de acuerdo con la Política de adaptaciones razonables (Anexo F).

Revisión de los criterios de selección de residentes

La Comunidad se reserva el derecho a hacer modificaciones a este plan según sea necesario o recomendable, a su discreción y según lo permita la ley aplicable. Cuando se revise el plan, la fecha de entrada en vigencia del nuevo plan se indicará en la portada. Además, cada vez que se implemente un nuevo plan, se informará a todos los solicitantes en lista de espera y a los residentes actuales que se implementará un plan revisado y que pueden solicitar una copia a la oficina de Administración.

Anexo A – Elegibilidad de la Comunidad: Stone Pine Cove

Esta Comunidad se financia a través de los siguientes programas y cumple con todos los requisitos regulatorios y las restricciones de ingresos y alquileres (si corresponde):

- Financiación del Proyecto de la Comunidad (CPF) de la Iniciativa de Desarrollo Económico (EDI) de HUD patrocinada por la oficina de la representante de EE. UU. Anna Eshoo
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) de California, Joe Serna, Jr., Programa de Subvenciones para Viviendas de Trabajadores Agrícolas
- Fondos generales estatales de las oficinas del senador Josh Becker y del asambleísta Marc Berman
- Fondos de la Medida K del Condado de San Mateo
- Ciudad de Half Moon Bay
- Iniciativa Chan Zuckerberg
- Fundación Sobrato

Para ser considerado una familia elegible para residir en Stone Pine Cove, el solicitante debe cumplir con todos los requisitos siguientes al momento de la mudanza:

- Vive y trabaja en el Condado de San Mateo:
 - a. Ha vivido/trabajado continuamente durante un año como mínimo en el Condado de San Mateo.
 - b. Trabajar en el Condado de San Mateo se define como trabajar un año como mínimo durante los últimos dos años con un promedio mínimo de 20 horas por semana, durante el transcurso del año calificador.
- Es mayor de 18 años (jefe de familia).
- La familia incluye a un trabajador que obtiene, u obtenía antes de su jubilación o discapacidad, una parte importante de sus ingresos del empleo agricultor*.
- La nueva casa es la residencia principal del solicitante y está ocupada por el propietario.
- Al momento de la compra, los ingresos brutos anuales de todos los residentes mayores de 18 años de la familia no deben superar:
 - **30 % del ingreso medio del área (AMI), o**
 - **50 % del AMI, o**
 - **60 % del AMI.**

En el Anexo C se incluye el cuadro de límites de ingresos.

- Debe ser capaz de demostrar ingresos adecuados para pagar el alquiler del espacio, los costos de inscripción, los impuestos sobre la propiedad, los servicios públicos y otros gastos del hogar. Esto se demostrará estableciendo los ingresos mensuales mínimos en dos (2) veces el alquiler de la unidad. La Comunidad podrá revisar y modificar este requisito si lo considera necesario, y puede considerar circunstancias individuales caso por caso.
- Debe ser comprador de vivienda por primera vez y no tener interés parcial o total ni mantener la titularidad de ningún bien inmueble. Ningún miembro de la familia debe haber tenido intereses en una propiedad residencial durante al menos tres años.
- El grupo familiar está dentro de las normas de ocupación para los tamaños de casas

establecidos en el cuadro a continuación. Cada casa prefabricada está sujeta a una norma de ocupación que establece la cantidad mínima y máxima de miembros de la familia que pueden residir en una casa de un tamaño específico. Para determinar el tamaño del grupo familiar, se cuenta cada miembro indicado en la solicitud, incluidos todos los miembros a tiempo completo, las personas ausentes temporalmente del hogar, los niños que se prevé que vivan con la familia, los niños que no van a la escuela, los auxiliares internos, los niños de acogida y los adultos de acogida. El tamaño del grupo familiar debe ser adecuado para el tamaño de la casa, considerando cualquier necesidad especial verificada. La Administración hará cumplir las normas de ocupación y será un requisito continuo que se hará cumplir durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

Normas de ocupación

TAMAÑO DE LA CASA	TAMAÑO MÍNIMO DEL GRUPO FAMILIAR	TAMAÑO MÁXIMO DEL GRUPO FAMILIAR
1 habitación	1 persona	3 personas
2 habitaciones	2 personas	5 personas
3 habitaciones	3 personas	7 personas

** Empleo agricultor significa empleado en el cultivo y la labranza de la tierra, la producción, el cultivo, el crecimiento y la cosecha de cualquier producto agrícola u hortícola, la cría de ganado, abejas, animales de peletería o aves de corral, las operaciones lácteas, forestales y madereras, y cualquier trabajo en una granja relacionado con dichas operaciones agrícolas, incluida la entrega y preparación de productos para el mercado o el almacenamiento. El empleo agricultor también incluye el trabajo realizado por cualquier persona que trabaje dentro o fuera de la granja en el procesamiento de cualquier producto agrícola hasta que se envíe para su distribución, independientemente de que dicha persona esté o no incluida en la definición.*

Anexo B – Preferencias de la Comunidad: Stone Pine Cove

En la medida en que lo permita la ley estatal y federal vigente, la Comunidad utilizará el siguiente orden de prioridad para seleccionar a los solicitantes de viviendas disponibles al momento del arrendamiento inicial de la Comunidad. Esta preferencia no se aplicará a las mudanzas posteriores al arrendamiento inicial de la Comunidad.

1. La primera prioridad se dará a las familias elegibles desplazadas como resultado del tiroteo en dos granjas costeras en Half Moon Bay, California, en enero de 2023.
2. La segunda prioridad se dará a las familias elegibles que han estado, o actualmente están, en riesgo de desplazamiento debido a condiciones de vida inseguras identificadas por el trabajo del equipo de tareas para el cumplimiento de la normativa sobre viviendas para trabajadores agrícolas. Las familias deben proporcionar documentación de que su vivienda fue considerada inhabitable por el Departamento de Urbanismo y edificación del Condado de San Mateo. Los nombres serán verificados adicionalmente por el Condado de San Mateo.
3. Las familias elegibles que corran un riesgo significativo de ser desplazadas de sus casas, como se demuestre por medio de una autocertificación del solicitante en la que se especifique uno de los siguientes riesgos:
 - a. Pagar más del 50 % de los ingresos familiares para cubrir los gastos de vivienda.
 - b. Vivir en una vivienda superpoblada. El DOH seguirá las Normas de calidad de la vivienda de la Sección 8 de HUD al considerar aceptables las condiciones de la vivienda.
 - c. Desalojo pendiente.
 - d. Remodelación pendiente.
 - e. Vivir en una vivienda deficiente.
 - f. Otros desplazamientos, incluidos, entre otros, los que se produzcan debido a la incapacidad de una persona o familia con ingresos bajos o moderados para pagar el aumento de los alquileres derivado de la rehabilitación, o el desplazamiento involuntario temporal o permanente de dicha persona o familia.

Anexo C – Límites de ingresos y alquileres de espacios

**LÍMITES DE INGRESOS MÁXIMOS ANUALES POR FAMILIA
(AMI 2024)**

Los límites de ingresos máximos anuales publicados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (“HUD”) de EE. UU. al momento de la mudanza se utilizarán para la calificación final de las familias elegibles. Las familias deberán presentar una certificación/declaración jurada anual de sus ingresos antes de mudarse y, a partir de entonces, una vez al año. A continuación se indican los límites de ingresos de HUD para 2024:

	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 personas
AMI: 30 %	De \$0 a \$41 150	De \$0 a \$47 000	De \$0 a \$52 900	De \$0 a \$58 750	De \$0 a \$63 450	De \$0 a \$68 150	De \$0 a \$72 850
De 50 % del AMI	De \$41 151 a \$68 550	De \$47,001 a \$78 350	De \$52 901 a \$88 150	De \$58 751 a \$97 900	De \$63 451 a \$105 750	De \$68 151 a \$113 600	De \$72 851 a \$121 400
60 % del AMI	De \$68 551 a \$82 260	De \$78 351 a \$94 020	De \$88 151 a \$105 780	De \$97 901 a \$117 480	De \$105 751 a \$126 900	De \$113 601 a \$136 320	De \$121 401 a \$145 680

NIVELES DE ALQUILER DE ESPACIOS

Los solicitantes elegibles seleccionados deberán firmar un contrato de arrendamiento para alquilar el espacio del lote de la casa prefabricada. Los costos para alquilar el espacio del lote se denominan “Alquiler de espacio” y se basará en el nivel de ingresos inicial de la familia. El Alquiler de espacio no aumentará anualmente más que el cambio en el Índice de precios al consumidor, anualmente. Si después de la recertificación, una familia ya no califica como una familia de bajos ingresos y los ingresos brutos de la familia para el hogar son superiores al ochenta por ciento (80 %) de los ingresos medios del área para el Condado de San Mateo, el Espacio de alquiler de dicha familia se podrá aumentar al menor de 30 % de los ingresos mensuales reales de la familia o de un alquiler de mercado comparable para una unidad de tamaño comparable, a los sesenta (60) días de aviso por escrito a la familia.

Los servicios públicos, el seguro y los impuestos sobre la propiedad son responsabilidad del propietario; por lo que los costos razonables de consumo de servicios públicos, los gastos de seguro y los impuestos sobre la propiedad se han restado del alquiler de espacio para garantizar la asequibilidad.

	Casa de 1 habitación	Casa de 2 habitación	Casa de 3 habitación
30 %	\$657	\$780	\$885
50 %	\$1,370	\$1,639	\$1,881
60 %	\$1,726	\$2,069	\$2,379

**Todos los alquileres están sujetos a cambio según lo establezca el Condado de San Mateo.*

Anexo D – Política de adaptaciones razonables de la Comunidad

Stone Pine Cove reconoce sus obligaciones para adaptar razonablemente a personas con discapacidad en todas las fases de sus operaciones. Esto incluye a empleados de la Comunidad, solicitantes de viviendas y residentes.

Los requisitos de adaptaciones razonables se expresan en la Enmienda de la Ley de Vivienda Justa de 1988 promulgada por HUD (Título 24 del Código de Regulaciones Federales [CFR], Partes 14 y siguientes) y establecida en el Código de Regulaciones de California.

De acuerdo con estas regulaciones, y conscientes de nuestras obligaciones, *Stone Pine Cove* por la presente propone esta Política de adaptaciones razonables:

La Administración realizará adaptaciones razonables, que son cambios, excepciones o ajustes en las normas, políticas, prácticas o servicios cuando dichas adaptaciones puedan ser necesarias para ofrecer a una persona con discapacidad la igualdad de oportunidades para utilizar y disfrutar de una unidad de vivienda y de las áreas de uso público y común, o la igualdad de oportunidades para obtener, utilizar o disfrutar de una oportunidad de vivienda.

Una modificación razonable es un cambio, alteración o adición a las instalaciones físicas de una vivienda existente, cuando dicha modificación pueda ser necesaria para ofrecer a la persona con discapacidad la igualdad de oportunidades para utilizar y disfrutar de una unidad de vivienda y de las áreas de uso público y común, o la igualdad de oportunidades para obtener, utilizar o disfrutar de una oportunidad de vivienda.

La Administración realizará las adaptaciones que sean razonables y necesarias para ofrecer a una persona con discapacidad la igualdad de oportunidades. A fin de demostrar que una solicitud es necesaria, debe haber una relación o un nexo identificable entre la adaptación solicitada y la discapacidad de la persona.

La Administración determinará si una solicitud de adaptación es razonable y podrá proponer una alternativa que sea igualmente eficaz para ofrecer igualdad de oportunidades.

Para ser elegible para una adaptación razonable, una persona debe considerarse discapacitada según lo define la ley federal o estatal vigente.

Se define a una persona con discapacidad como alguien que tiene una deficiencia física o mental que limita o limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, se considera que tiene dicha deficiencia, o tiene antecedentes de dicha deficiencia. Las principales actividades vitales incluyen, entre otras, ver, oír, caminar, respirar, realizar tareas manuales, cuidar de uno mismo, aprender, hablar y trabajar. Las leyes de California pueden establecer definiciones y protecciones más amplias para las personas con discapacidades, incluidas las discapacidades físicas y mentales, definiciones y protecciones que se aplicarán en la medida en que corresponda.

Normalmente, una solicitud de adaptaciones razonables se puede presentar de forma oral o escrita, aunque se prefieren las presentaciones escritas si es posible, pero siempre que un residente, solicitante o empleado solicite una excepción, un cambio o un ajuste a una norma, política,

práctica, servicio o estructura física debido a su discapacidad, la Administración tendrá en cuenta la solicitud. Las solicitudes de adaptaciones razonables las puede presentar la persona discapacitada, un miembro de su familia u otra persona que actúe en su nombre. Si la persona con discapacidad necesita ayuda para presentar por escrito una solicitud de adaptación razonable, la Administración le ayudará con dicha solicitud.

Una vez recibida la solicitud, la Administración intentará verificar que el solicitante/residente/empleador se ajuste a la definición de persona con discapacidad que se indica más arriba y necesite la adaptación para poder beneficiarse de los programas o servicios ofrecidos en esta Comunidad, a menos que la discapacidad sea evidente o conocida de otro modo por la Administración y la necesidad de la adaptación sea fácilmente visible o conocida, en cuyo caso no será necesaria la verificación.

La Administración responderá por escrito y de la manera que considere más comprensible para el solicitante/residente/empleador. Si la Administración no puede otorgar inmediatamente la adaptación o modificación solicitada, iniciará un proceso interactivo con la persona con discapacidad o su representante para intercambiar información a fin de identificar, evaluar e implementar una adaptación o modificación razonable que permita a la persona con discapacidad la igualdad de oportunidades para utilizar y disfrutar de una oportunidad de vivienda o casa.

La Administración no está obligada, por ley, a respetar una solicitud de adaptación razonable que provocaría:

Una alteración fundamental en la naturaleza de la Comunidad. Esto significa que la Administración no tiene que proporcionar los servicios que actualmente no se proporcionan o de otro modo cambiar la naturaleza esencial de los servicios o las operaciones de la Comunidad. En dicho caso, la persona puede obtener los servicios por su cuenta.

Una carga financiera indebida. Esta determinación se hará caso por caso, teniendo en cuenta diversos factores, como el costo de la adaptación razonable, los recursos financieros de la propiedad, los beneficios que la adaptación proporcionaría al solicitante y la disponibilidad de adaptaciones alternativas que satisfagan adecuadamente las necesidades relacionadas con la discapacidad del solicitante.

Una carga administrativa indebida. Esto significa que la adaptación no se realizaría fácilmente con el personal existente y requeriría la contratación de personal adicional o supondría una reducción de los servicios prestados a otros residentes.

Una amenaza directa para la salud y seguridad de otras personas o causaría daño físico sustancial a la propiedad de otras personas. Esto incluye una evaluación de las pruebas teniendo en cuenta la naturaleza, la duración y la gravedad del riesgo de una amenaza directa para la salud y la seguridad de otras personas o de daños físicos sustanciales a la propiedad de otras personas, la probabilidad de que se produzca realmente una amenaza directa para la salud o la seguridad de otras personas o daños físicos sustanciales a la propiedad de otras personas, y si existen adaptaciones razonables adicionales o alternativas que eliminen la amenaza directa para la salud o la seguridad de otras personas o daños físicos sustanciales a la propiedad de otras personas.

Si una solicitud de adaptación se incluye en una de las categorías anteriores, la Administración procurará identificar un medio igualmente eficaz de satisfacer las necesidades de la persona. Las adaptaciones razonables se basan en la necesidad, no en la preferencia. La Administración también puede permitir que la persona realice modificaciones razonables por cuenta propia si se deniega una solicitud por motivos permitidos por la ley.

La Administración permitirá animales de asistencia y compañía. La Administración verificará la necesidad del animal de asistencia o compañía (a menos que la necesidad sea evidente o ya se conozca), y el residente será responsable de la conducta del animal en todo momento de forma coherente con el contrato de arrendamiento. Si se solicita un animal de asistencia, como se define en la subsección 12005(d)(1), como una adaptación razonable, la solicitud se podrá denegar si constituyera una amenaza directa para la salud o la seguridad de otras personas o causara daños físicos sustanciales a la propiedad de otras personas.

La consideración de todas las solicitudes de adaptaciones se hará caso por caso.

Las personas que consideren que fueron discriminadas en relación con esta política deben comunicarse con el Condado por escrito a:

Director de Vivienda
Departamento de Vivienda del Condado de San Mateo
264 Harbor Boulevard Bldg. A,
Belmont, CA 94002

Anexo E – Política de excepciones y circunstancias especiales: Stone Pine Cove

En caso de que un solicitante no cumpla uno o más de los criterios del Plan de selección de residentes, la Comunidad podrá considerar la admisión del solicitante y la aprobación de la solicitud por medio de la consideración de circunstancias especiales o la aplicación de adaptaciones razonables si así lo pide el solicitante. El solicitante debe presentar una apelación como parte del Proceso de apelación descrito anteriormente. El solicitante se reunirá con un comité de consideración formado por representantes de la Administración y del Condado de San Mateo que no hayan participado en la decisión de denegar la solicitud y que revisarán la apelación. Durante la reunión de consideración, el solicitante tendrá la oportunidad de explicar por qué se produjo su historial o problema crediticio u otra base para la denegación de su solicitud y qué ha cambiado para que no se repitan incidentes similares. Las decisiones se basarán en la disponibilidad y la evaluación del comité de la capacidad del solicitante para cumplir con los términos y condiciones del contrato de arrendamiento, los requisitos de financiación del préstamo y las normas y regulaciones de la Comunidad.

Las excepciones y circunstancias especiales son hechos verificables que superarían o tendrían más peso que la información recopilada en el proceso de selección de residentes. El verificador debe corroborar los motivos dados por el solicitante para las circunstancias descalificantes e indicar que las perspectivas de cumplimiento del contrato de arrendamiento en el futuro serán buenas porque el motivo de sus circunstancias descalificantes ya no está en vigencia o está controlado de otro modo.

Anexo F – Política de mascotas: Stone Pine Cove

Una mascota es un “animal pequeño y domesticado que normalmente se mantiene en entornos residenciales”. Conforme al Código de Salud y Seguridad 50466 de California, se permitirá a un residente poseer o mantener de otro modo una o más mascotas domésticas comunes dentro de la unidad de vivienda del residente, sujeto a las leyes estatales vigentes y a las ordenanzas del gobierno local relacionadas con la salud pública, el control de animales y la anticrueldad animal. La siguiente política de mascotas no se aplica a los animales de servicio, que son animales específicamente entrenados para realizar tareas específicas para ayudar a las personas con discapacidades. Rige un acuerdo por separado para aquellos animales que se incluirán como a parte del contrato de arrendamiento.

1. Vacunación. Se deberá vacunar a cada mascota de acuerdo con las leyes estatales y locales. La vacunación e inoculación serán responsabilidad del residente. Las vacunas deberán estar siempre al día, y se deberán brindar pruebas de la vacunación actual a la Administración. Será responsabilidad del residente brindar pruebas de la vacunación oportunamente. Si la Administración no notifica al residente sobre la necesidad de vacunación, no le eximirá en modo alguno de la responsabilidad de obtener las vacunas para su mascota y de brindar pruebas de ello a la Administración. **La ley del estado de California establece que todos los perros y gatos con más de cuatro meses de edad deben recibir la vacuna antirrábica cada 3 años.** Las siguientes vacunas son obligatorias para perros y gatos:
 - Perros: Rabia, moquillo canino, hepatitis, parvovirus y bordetella para los animales que viven en comunidades con otros perros.
 - Gatos: Rabia, moquillo felino, calicivirus felino y herpes felino
2. Tipo de mascota. Mascota significa cualquier pájaro, gato o perro domesticado, animal acuático mantenido dentro de algún acuario u otro animal según lo acordado entre la Administración y el residente.
3. Requisito de castración. Se debe castrar a perros y gatos antes de llevarlos a la propiedad. Antes de la aceptación/aprobación de la mascota, se deberá presentar a la Administración una prueba de la castración.
4. Correa de la mascota. Todas las mascotas deberán ir atadas con correa, sujetas de manera eficaz y adecuada bajo el control y la supervisión de un miembro responsable de la familia mientras se encuentren fuera de la unidad del residente o en las áreas comunes de la Comunidad. La correa incluye un control eficaz para garantizar que las mascotas no arañen, rasguñen ni muerdan a las personas que se encuentren en la propiedad y que no arañen, rasguñen ni muerdan los muebles, las paredes, las puertas, las plantas ni los materiales vegetales.
5. Normas y requisitos sanitarios. Las siguientes normas sanitarias rigen la eliminación de desechos de mascotas. El incumplimiento de estos requisitos constituye una infracción del contrato de arrendamiento de espacio y puede derivar en la obligación de retirar a la mascota de las instalaciones de forma permanente o en la rescisión del contrato de arrendamiento del residente.
 - a. Los propietarios de mascotas deberán deshacerse de forma inmediata y adecuada de los desechos de mascotas depositados en cualquier lugar de la propiedad. La eliminación adecuada incluye envolver los desechos en papel o plástico y depositarlos en los

contenedores de basura adecuados. El envoltorio o la bolsa no deben estar mojados por fuera cuando se depositen en la basura.

- b. Bajo ninguna circunstancia se permitirá que las mascotas depositen sus desechos en el césped, zonas de plantación, canteros, laterales de edificios o cualquier otra zona que no sea específicamente para el depósito de desechos de mascotas. Si no se evita que la mascota realice esta actividad, se estará infringiendo el reglamento sobre mascotas y será motivo para expulsarla de la propiedad.
6. Normas para el cuidado de mascotas. Se observarán las siguientes normas para el cuidado de mascotas.
- a. Los residentes controlarán y limitarán el ruido y los olores causados por las mascotas. Las quejas de otros residentes darán lugar a un Aviso de infracción de mascotas, que se deberá resolver satisfactoriamente, o se deberá retirar a la mascota de la propiedad.
 - b. No se enterrarán mascotas en la Comunidad ni dentro de ella.