



# STATE OF TEXAS EVICTION DIVERSION PROGRAM



The Texas Eviction Diversion Program (TEDP) helps Texas tenants stay in their homes and provides landlords an alternative to eviction. The TEDP may provide up to six months of rental assistance for eligible tenants who are behind on their rent due to the COVID-19 pandemic and have been sued for eviction. Both the tenant and the landlord must agree to participate and meet the requirements in the chart below. This temporary program is a unique partnership between the Supreme Court of Texas, Texas Office of Court Administration, and the Texas Department of Housing and Community Affairs (TDHCA).

- Assistance can be used to pay the full contracted rent that is past due (up to five months), and the remainder may be used to pay for subsequent months of assistance (up to a total of six months).
- The TEDP uses a special court process that allows courts to put eviction lawsuits on hold and divert them to the TEDP. Under the TEDP, lump sum payments are provided to landlords for rental arrears in exchange for allowing tenants to remain in their homes and forgiving late fees. Diverted cases will be dismissed and made confidential from public disclosure.

LANDLORD / UNIT	TENANT / HOUSEHOLD
<b>Eligibility Requirements:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✳ Assistance for rent no older than April 2020</li> <li>✳ Rent for the household assisted may not exceed the TDHCA maximum limits (limits available by zip code at <a href="http://www.tdhca.state.tx.us/TEDP.htm">http://www.tdhca.state.tx.us/TEDP.htm</a>)</li> <li>✳ Must have a bank account and accept direct deposit</li> <li>✳ Units that are already receiving project-based assistance or are public housing units are <b>INELIGIBLE</b></li> <li>✳ Units owned by a unit of government may be ineligible</li> </ul>	<b>Eligibility Requirements:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✳ Household income at or below 200% of poverty or 80% of Area Median Income*</li> <li>✳ Household has been financially affected by the COVID-19 pandemic</li> <li>✳ Tenants are <b>INELIGIBLE</b> if they are receiving tenant-based voucher assistance, are in a unit receiving project-based assistance, or are in public housing</li> </ul>
<b>Documents Needed:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✳ Copy of the executed lease with the tenant, or if no written lease, required certification proving tenancy</li> <li>✳ Documentation of Missed Payments (ledger, etc.)</li> <li>✳ IRS W-9</li> <li>✳ Landlord TEDP form completed</li> <li>✳ Landlord TEDP certification completed</li> </ul>	<b>Documents Needed:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✳ Personal ID</li> <li>✳ If no written lease, evidence of unit tenancy</li> <li>✳ Income: evidence of eligibility under other qualified program** OR income evidence for past 30 days</li> <li>✳ Tenant TEDP form completed</li> <li>✳ Tenant TEDP certification completed</li> </ul>
<b>You Will Be Required to Certify that You:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✳ Will waive late fees, penalties, and not pass court costs to the tenant</li> <li>✳ Have not received assistance from another program for the same months of rent for this client and will not apply in the future for the covered months</li> <li>✳ Will release the tenant from payment liability for this time period, waive all claims raised in the eviction case, and not evict the tenant for the period covered by TEDP</li> <li>✳ Will reimburse the TEDP within 10 business days if you receive rent payment for this same time period</li> <li>✳ If no written lease, will certify the lease term, rent amount, and be able to provide proof of tenancy</li> </ul>	<b>You Will Be Required to Certify that:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✳ Your household has been economically impacted by the COVID-19 pandemic</li> <li>✳ You have not received rental assistance for the same months of rent and will not seek such assistance in the future for the covered months</li> <li>✳ You have not previously received rental assistance funded with CDBG CARES funds that, together with this assistance, will exceed 6 months in total</li> <li>✳ If no written lease, must certify lease term, rent amount, and ability to provide proof of tenancy</li> </ul>

## Who Can Help Me Access the Program?

COURT	PROGRAM
Go to: <a href="http://www.txcourts.gov/eviction-diversion/">www.txcourts.gov/eviction-diversion/</a> Call: 855-270-7655 (Texas Legal Service Ctr.)	Go to: <a href="http://www.tdhca.state.tx.us/TEDP.htm">http://www.tdhca.state.tx.us/TEDP.htm</a> Call: 800-525-0657 or 512-475-3800 (pick option 4)

\* TEDP is only available in select areas of the state initially. During that time eligibility is based on a household income below 200% of poverty:

Household Size	1 person	2 people	3 people	4 people	5 people	6 people	7 people	8 people
200% Poverty	\$25,520	\$34,480	\$43,440	\$52,400	\$61,360	\$70,320	\$79,280	\$88,240

For households with more than 8 persons, add \$8,960 for each additional person.

\*\* You are considered eligible, and need no other documentation, if you have evidence that you: 1) are currently receiving assistance under SNAP, SSI, LIHEAP, or Medicaid; OR 2) if you are living in a qualifying rent-restricted property and have evidence of an income certification from that property dated on or after March 31, 2020, and within 12 months of the application for assistance, and self-certify that your income remains below the limit. In some circumstances the TEDP administrator may allow self-certification of income, but the tenant must still be able to demonstrate evidence upon request.



## PROGRAMA DE DESVÍO DE DESALOJO DEL ESTADO DE TEXAS



El Programa de Desvío de Desalojo de Texas (TEDP) ayuda a los inquilinos de Texas a permanecer en sus hogares y les brinda a los propietarios una alternativa al desalojo. El TEDP puede proporcionar hasta seis meses de asistencia con el alquiler para los inquilinos elegibles que están atrasados en el pago de su alquiler debido a la pandemia de COVID-19 y han sido demandados para desalojo. Tanto el inquilino como el propietario deben estar de acuerdo en participar y deben cumplir con los requisitos de la tabla a continuación. Este programa temporal es una asociación única entre la Corte Suprema de Texas, la Oficina de Administración de Tribunales de Texas y el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas (TDHCA).

- La asistencia se puede utilizar para pagar la totalidad del alquiler contratado vencido (hasta cinco meses), y el resto se puede utilizar para pagar los meses siguientes de asistencia (hasta un total de seis meses).
- El TEDP utiliza un proceso judicial especial que permite a los tribunales suspender las demandas de desalojo y desviarlas al TEDP. Conforme al TEDP, se proporciona un pago único a los propietarios por los atrasos en el alquiler a cambio de permitir que los inquilinos permanezcan en sus hogares y perdonar los cargos por mora. Los casos desviados serán desestimados y se volverán confidenciales para evitar la divulgación pública.

PROPIETARIO / UNIDAD	INQUILINO / HOGAR
<b>Requisitos de elegibilidad:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊛ Asistencia con el alquiler no anterior a abril de 2020.</li> <li>⊛ Renta para el hogar asistido no puede exceder los límites máximos de TDHCA (límites disponibles por código postal en <a href="http://www.tdhca.state.tx.us/TEDP.htm">http://www.tdhca.state.tx.us/TEDP.htm</a>).</li> <li>⊛ Debe tener una cuenta bancaria y aceptar depósito directo.</li> <li>⊛ Las unidades que ya están recibiendo asistencia basada en proyectos o son unidades de vivienda pública NO SON ELEGIBLES.</li> <li>⊛ Las unidades propiedad de una unidad del gobierno pueden no ser elegibles.</li> </ul>	<b>Requisitos de elegibilidad:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊛ Ingresos del hogar por debajo del 200 % de la pobreza o el 80 % del ingreso medio del área*.</li> <li>⊛ El hogar se ha visto afectado financieramente por la pandemia de COVID-19.</li> <li>⊛ Los inquilinos NO SON ELEGIBLES si están recibiendo asistencia con vales basados en inquilinos, están en una unidad que recibe asistencia basada en proyectos o están en viviendas públicas.</li> </ul>
<b>Documentos necesarios:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊛ Copia del contrato de alquiler ejecutado con el inquilino, o si no hay contrato de alquiler por escrito, certificación requerida que demuestre el alquiler.</li> <li>⊛ Documentación de pagos perdidos (libro mayor, etc.).</li> <li>⊛ W-9 del IRS.</li> <li>⊛ Formulario TEDP para el propietario completado.</li> <li>⊛ Certificación TEDP para el propietario completada.</li> </ul>	<b>Documentos necesarios:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊛ Identificación personal.</li> <li>⊛ Si no hay contrato de alquiler por escrito, evidencia de alquiler de la unidad.</li> <li>⊛ Ingresos: evidencia de elegibilidad bajo otro programa calificado** O evidencia de ingresos de los últimos 30 días.</li> <li>⊛ Formulario TEDP para el inquilino completado.</li> <li>⊛ Certificación TEDP para el inquilino completada.</li> </ul>
<b>Se le pedirá que certifique lo siguiente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊛ Renunciará a los cargos por mora, multas y no pasará los costos judiciales al inquilino.</li> <li>⊛ No haber recibido asistencia de otro programa por los mismos meses de alquiler para este cliente y no aplicará en el futuro por los meses cubiertos.</li> <li>⊛ Liberará al inquilino de la responsabilidad de pago durante este período de tiempo, renunciará a todas las reclamaciones planteadas en el caso de desalojo y no desalojará al inquilino durante el período cubierto por el TEDP.</li> <li>⊛ Reembolsará el TEDP dentro de los 10 días hábiles si recibe el pago de la renta por este mismo período de tiempo.</li> <li>⊛ Si no hay contrato de alquiler por escrito, certificará el plazo del alquiler, el monto del alquiler y podrá proporcionar prueba de alquiler.</li> </ul>	<b>Se le pedirá que certifique lo siguiente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊛ Su hogar se ha visto afectado económicamente por la pandemia de COVID-19.</li> <li>⊛ No ha recibido asistencia con el alquiler por los mismos meses de alquiler y no buscará dicha asistencia en el futuro durante los meses cubiertos.</li> <li>⊛ No ha recibido previamente asistencia con el alquiler financiada con fondos de CDBG CARES que, junto con esta asistencia, excederán los 6 meses en total.</li> <li>⊛ Si no hay contrato de alquiler por escrito, debe certificar el plazo del contrato de alquiler, el monto del alquiler y la capacidad de proporcionar comprobante de alquiler.</li> </ul>

### ¿Quién puede ayudarme a acceder al programa?

TRIBUNAL	PROGRAMA
Visite: <a href="http://www.txcourts.gov/eviction-diversion/">www.txcourts.gov/eviction-diversion/</a> Llame al: 855-270-7655	Visite: <a href="http://www.tdhca.state.tx.us/TEDP.htm">http://www.tdhca.state.tx.us/TEDP.htm</a> Llame al: 800-525-0657 o 512-475-3800 (elija la opción 4)

\* TEDP solo está disponible inicialmente en áreas seleccionadas del estado. Durante ese tiempo, la elegibilidad se basa en un ingreso familiar por debajo del 200 % del nivel de pobreza:

Tamaño del hogar	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 personas	8 personas
200 % del nivel de pob	\$25,520	\$34,480	\$43,440	\$52,400	\$61,360	\$70,320	\$79,280	\$88,240

Para hogares con más de 8 personas, agregue \$8,960 por cada persona adicional.

\*\* Se le considera elegible y no necesita otra documentación si tiene evidencia de lo siguiente: 1) actualmente recibe asistencia de SNAP, SSI, LIHEAP o Medicaid; O 2) si vive en una propiedad calificada con restricción de alquiler y tiene evidencia de una certificación de ingresos de esa propiedad fechada después del 31 de marzo de 2020, y dentro de los 12 meses posteriores a la solicitud de asistencia, y autocertifica que sus ingresos permanecen por debajo del límite. En algunas circunstancias, el administrador de TEDP puede permitir la autocertificación de los ingresos, pero el inquilino aún debe poder demostrar evidencia si se solicita.