



# RENTAL CRITERIA FOR RESIDENCY

## Proceso de solicitud y requisitos generales

Pasos para convertirse en residente en Fox Management Property:

1. CADA SOLICITANTE debe firmar una solicitud de alquiler para reconocer nuestra política de "No se ve".
2. Cada solicitante adulto (18+) debe completar la solicitud en el formulario designado y calificar individualmente.
3. Cada solicitante adulto (18+) debe pagar la tarifa no reembolsable de crédito / evaluación de \$ 62.50 (+ tarifa adicional de PayPal de 2.9% + \$ 0.30 por transacción).
4. Esté preparado para esperar dos días hábiles para que se verifique la información en su solicitud.
5. Una vez que haya sido aprobado, deberá pagar el monto del depósito de seguridad.
6. Tiene 48 horas para pagar el depósito y firmar la ejecución. Las unidades no se retendrán más de dos semanas (14 días)
7. Tiene 48 horas para pagar el depósito y firmar la ejecución. Una vez que se aprueba la solicitud y el formulario de depósito para retener firmado por ambas partes, se perderá cualquier depósito por adelantado si no se ejecuta un contrato de alquiler. Se le anima a celebrar el contrato de alquiler al momento de la solicitud. no se llevará a cabo más de dos semanas (14 días).
8. Para ser agregado a un contrato de alquiler existente, consulte el Anexo adicional de Roommate. Agregar su nombre a un contrato de alquiler actual requerirá una tarifa de evaluación completa al momento de la presentación. Al momento de la aprobación, se deberá pagar un cargo adicional de \$ 55.00 por la solicitud de compañero de habitación al momento de la aprobación.
9. Se requerirá una identificación positiva con una imagen (consulte "Declaraciones generales").
10. Se requerirá una solicitud completa y precisa que enumere la referencia actual y al menos una anterior con número de teléfono (se aceptará una solicitud incompleta).
11. Los solicitantes deben poder ingresar a un contacto legal y vinculante.
12. La información incompleta, inexacta o falsificada será motivo de denegación.
13. Cualquier solicitante que esté usando drogas ilegales o que reporte una condena por la fabricación o distribución ilegal de una sustancia controlada será denegado.
14. Se denegará a cualquier individuo que pueda constituir una amenaza directa para la salud y la seguridad de un individuo, el complejo o la propiedad de otros.
15. Las deficiencias dobles pueden resultar en los requisitos tanto del depósito adicional como del codeudor.

## PROCESO DE EVALUACIÓN DEL PROPIETARIO / AGENTE

Al recibir una solicitud completa, el propietario / agente compara el contenido de la aplicación con los criterios de selección y el solicitante es aprobado o denegado de conformidad con todas las leyes locales, estatales y federales. Los solicitantes pueden presentar pruebas complementarias para mitigar los resultados de detección potencialmente negativos. Los solicitantes tienen 30 días para apelar las solicitudes denegadas, durante las cuales pueden corregir, refutar o explicar información negativa que forma la base de la denegación.

Los solicitantes también están precalificados para cualquier oportunidad de alquiler en las propiedades del Propietario / Agente durante los tres meses posteriores a la fecha de aprobación. Todas las tarifas de evaluación no se aplican durante tres meses después de la apelación aprobada, pero los solicitantes bajo estas circunstancias deberán certificar por escrito que no se han modificado sustancialmente las condiciones descritas en la solicitud aprobada del Propietario / Agente. Si las condiciones han cambiado materialmente, el Propietario / Agente puede usar esos cambios como base para una denegación.

## POLÍTICA DE OCUPACIÓN

1. La ocupación se basa en el número de habitaciones en una unidad. (Una habitación se define como una habitación habitable que está destinada a ser utilizada principalmente para dormir, contiene al menos 70 pies cuadrados y está configurada para tener en cuenta la necesidad de una salida de incendios).
2. La regla general es que se permiten dos personas por habitación. El propietario / agente puede adoptar un estándar de ocupación más liberal en función de factores como el tamaño y la configuración de la unidad, el tamaño y la configuración de las habitaciones, y si los ocupantes serán bebés.

## DECLARACIONES GENERALES

1. Se aceptará cualquiera de los siguientes elementos, o una combinación de los mismos, para verificar el nombre, la fecha de nacimiento y la foto del solicitante:
  - i) Evidencia del número de seguro social (tarjeta SSN)
  - ii) Tarjeta de residente permanente válida
  - iii) Visa de inmigrante
  - iv) Número de identificación de contribuyente individual (ITIN)
  - v) Visa de no inmigrante
  - vi) Cualquier identificación emitida por el gobierno, independientemente de la fecha de vencimiento

vii) Cualquier identificación no gubernamental o combinación de identificaciones que permita una verificación razonable de identidad

2. Cada solicitante deberá calificar individualmente o según áreas de criterios específicos.
3. La información inexacta, incompleta o falsificada será motivo de denegación de la solicitud.
4. Cualquier solicitante que esté usando drogas ilegales será denegado. Si se aprueba el arrendamiento y luego se confirma el uso ilegal de drogas, se producirá la rescisión.
5. A cualquier individuo cuyo arrendamiento pueda constituir una amenaza directa para la salud y la seguridad de cualquier individuo, las instalaciones o la propiedad de otros, se le negará el arrendamiento

## ACCESIBILIDAD DESACTIVADA

Fox Management permite que las instalaciones existentes se modifiquen a expensas de la persona discapacitada, si la persona discapacitada acepta restaurar las instalaciones a la condición per-modificada. Fox Management requiere:

1. Aprobación por escrito del arrendador antes de que se puedan hacer modificaciones.
2. Garantías escritas de que el trabajo se realizará de manera profesional.
3. Propuestas escritas que detallan el alcance del trabajo a realizar.
4. Documentos que identifican los nombres y calificaciones de los contratistas que se utilizarán.
5. Todos los permisos de construcción apropiados y las licencias requeridas están disponibles para la inspección del propietario.

## CRITERIOS DE INGRESOS

1. El ingreso mensual debe ser 2 veces la renta mensual declarada \*, o 2.5 veces la renta mensual declarada si el monto de la renta mensual está por debajo de la renta mensual máxima para un hogar que gana no más del 80 por ciento del ingreso familiar promedio publicado anualmente por el Portland Oficina de vivienda. [https://www.multifamilynw.org/PHB\\_Rent\\_Income\\_Limits](https://www.multifamilynw.org/PHB_Rent_Income_Limits) Las fuentes de ingresos incluirán, entre otros: salarios, asistencia de alquiler (no gubernamental únicamente) y beneficios públicos monetarios y se basan en los recursos financieros acumulativos de todos los solicitantes financieramente responsables. Los solicitantes que no cumplan con los requisitos de esta sección pueden, a discreción del

Propietario / Agente, ser requeridos para obtener un codeudor calificado.\*

\*Si el solicitante utilizará la asistencia de vivienda local, estatal o federal como fuente de ingresos, "renta mensual declarada", como se usa en esta sección, significa que la porción de la renta será pagadera por el solicitante y excluye cualquier porción de la renta que será ser pagado a través del programa de asistencia.\*

2. Se requerirán doce meses de empleo verificable si se utiliza como fuente de ingresos.

3. Los solicitantes que utilicen ingresos de trabajo por cuenta propia tendrán sus registros verificados a través de la comisión de corporaciones estatales, y deberán presentar registros para verificar sus ingresos, los cuales pueden incluir las declaraciones de impuestos del año anterior.

### CRITERIOS DE HISTORIA DE ALQUILER

1. Se requieren doce meses de historial de alquiler contractual verificable de un propietario actual no relacionado o propietario de una casa. Un historial de alquiler verificable de menos de doce meses requerirá un depósito de seguridad que no exceda el alquiler de un mes y medio y / o un codeudor calificado. 2. Three or more notices for nonpayment of rent within one year will result in denial of the application.

3. Tres o más cheques rechazados dentro de un año resultarán en la negación de la solicitud.

4. El historial de alquiler que refleje los saldos vencidos y no pagados a un arrendador resultará en la denegación de la solicitud.

5. Rental history including three or more noise disturbances or any other material non-compliance with the rental agreement or rules within the past two years will result in denial..

### CRITERIOS DE HISTORIA DE DESALOJO

Se requieren cinco años de historia sin desalojos. Las acciones de desalojo que fueron desestimadas o resultaron en un juicio para el solicitante no serán consideradas.

### CRITERIOS DE CREDITO

1. La deuda negativa o adversa que aparezca en el informe de crédito al consumidor requerirá un depósito de seguridad que no exceda el alquiler de un mes y medio y / o los firmantes calificados.

2. Diez o más cobros impagos (no relacionados con gastos médicos) resultarán en la denegación de la solicitud.

### INQUILINO FORMACIÓN / ALQUILER BIEN GRADUADOS

Si el solicitante no cumple con los criterios relacionados con el crédito, los desalojos y / o el historial de alquiler, y el solicitante ha recibido un certificado que indica la finalización satisfactoria de un programa de capacitación para inquilinos como "Rent Well", el Propietario / Agente considerará si el contenido del curso, el instructor comentarios y cualquier otra información suministrada por el solicitante es suficiente para demostrar que el solicitante vivirá con éxito en el complejo de conformidad con el Contrato de alquiler. Con base en esta información, el Propietario / Agente puede renunciar al estricto cumplimiento de los criterios de evaluación de historial de crédito, desalojo y / o alquiler para este solicitante.

### CRITERIOS PENALES DE CONVICCIÓN

Al recibir la Solicitud de alquiler y la tarifa de evaluación, el Propietario / Agente realizará una búsqueda en los registros públicos para determinar si el solicitante o cualquier residente u ocupante propuesto tiene una "Convicción" (lo que significa: cargos pendientes a la fecha de la solicitud; un condena; una declaración de culpabilidad; o una declaración de no contestación), por cualquiera de los siguientes delitos según lo dispuesto en ORS 90.303 (3): delito relacionado con drogas; crimen de persona; delito sexual; delitos relacionados con fraude financiero, incluidos el robo de identidad y la falsificación;

**INCLUIDO EN EL PAQUETE PORTLAND:** 1) Derecho a solicitar un aviso de modificación / alojamiento requerido bajo el Título del Código de la Ciudad de Portland 30.01.086.C.3.B 2) Declaración de derechos y responsabilidades del solicitante Aviso requerido bajo el Título del Código de la Ciudad de Portland 30.01.086.C.3.C **REVISED 3/2/2020**

o cualquier otro delito si la conducta por la cual el solicitante fue condenado o acusado es de una naturaleza que afectaría adversamente la propiedad del propietario o inquilino o la salud, seguridad o derecho del disfrute pacífico de las instalaciones de los residentes, el propietario o el agente del arrendador. El Propietario / Agente no considerará un arresto previo que no haya resultado en una Convicción, haya sido desestimado, anulado, anulado o invalidado, determinado o adjudicado a través del sistema de justicia juvenil. El Propietario / Agente tampoco considerará condenas cuando el Solicitante esté participando o haya completado un programa de desvío o aplazamiento de juicio o por delitos que ya no son ilegales en el Estado de Oregon.

Si el solicitante, o cualquier ocupante propuesto, tiene una Convicción en el pasado que los descalificaría bajo estos criterios de condena penal, y desea presentar información adicional al Propietario / Agente junto con la solicitud para que el Propietario / Agente pueda participar en una evaluación individualizada (descrita a continuación) al recibir los resultados de la búsqueda de registros públicos y antes de una denegación, el solicitante debe hacerlo. De lo contrario, el solicitante puede solicitar el proceso de revisión después de la denegación como se establece a continuación, sin embargo, consulte el punto (c) en "Proceso de revisión de condena penal" a continuación sobre la posesión de la unidad.

Una sola convicción por cualquiera de los siguientes, sujeto a los resultados de cualquier revisión proceso, será motivo de denegación de la solicitud de alquiler.

a) Delitos relacionados con: asesinato, homicidio involuntario, incendio premeditado, violación, secuestro, delitos sexuales contra niños o fabricación o distribución de una sustancia controlada.

b) Delitos no mencionados anteriormente que involucran: delitos relacionados con drogas; crimen de persona; delito sexual; delitos relacionados con fraude financiero, incluidos el robo de identidad y la falsificación; o cualquier otro delito si la conducta por la cual el solicitante fue condenado o acusado es de una naturaleza que afectaría adversamente la propiedad del arrendador o inquilino o la salud, seguridad o derecho del disfrute pacífico de las instalaciones de los residentes, el arrendador o El agente del arrendador, donde la fecha de disposición ha ocurrido en los últimos 7 años.

c) Delitos menores que involucren: delitos relacionados con drogas, delitos personales, delitos sexuales, violencia doméstica, violación de una orden de restricción, acecho, armas, suplantación criminal, posesión de herramientas de robo, delitos de fraude financiero, donde la fecha de disposición ha ocurrido en los últimos 5 años .

d) Delitos no mencionados anteriormente que involucran: robo, traspaso criminal, travesuras criminales, delitos a la propiedad o cualquier otro delito si la conducta por la cual el solicitante fue condenado o acusado es de una naturaleza que afectaría negativamente la propiedad del propietario o inquilino o la salud, seguridad o derecho de disfrute pacífico de las instalaciones de los residentes, el arrendador o el agente del arrendador, donde la fecha de disposición ha ocurrido en los últimos 3 años.

e) La condena de cualquier delito que requiera el registro de por vida como delincuente sexual, o para el cual el solicitante está actualmente registrado como delincuente sexual, dará lugar a la denegación.

#### Proceso de revisión de condena penal:

El Propietario / Agente realizará una evaluación individualizada de las Convicciones del solicitante u otro ocupante propuesto si el solicitante cumple con todos los demás criterios (la denegación se basó únicamente en una o más Convicciones) y:

(1) El solicitante ha presentado documentación de respaldo antes de la búsqueda de registros públicos; o

(2) El solicitante es denegado por no cumplir con estos criterios penales y ha presentado una solicitud por escrito junto con la documentación de respaldo.

La documentación de respaldo puede incluir:

- i) Carta de la oficina de libertad condicional o libertad condicional;
- ii) Carta del trabajador social, terapeuta, consejero, etc.;
- iii) Certificaciones de tratamientos / programas de rehabilitación.;
- iv) Carta del empleador(a), profesor(a), etc.
- v) Certificación de entrenamientos completados;
- vi) Prueba de empleo; y

vii) Declaración del solicitante.

Propietario / Agente:

(a) Considere evidencia individualizada relevante de factores atenuantes, que pueden incluir: los hechos o circunstancias que rodean la conducta criminal; la edad de la persona condenada en el momento de la conducta; tiempo desde la conducta criminal; tiempo desde la liberación del encarcelamiento o la finalización de la libertad condicional; evidencia de que el individuo ha mantenido un buen historial de inquilinos antes y / o después de la condena o conducta; y evidencia de esfuerzos de rehabilitación. El Propietario / Agente puede solicitar información adicional y puede considerar si ha habido múltiples Convicciones como parte de este proceso.

(b) Notifique al solicitante los resultados de la revisión del Propietario / Agente dentro de un tiempo razonable después de recibir toda la información requerida.

(c) Mantenga la unidad para la que recibió la solicitud durante un tiempo razonable en todas las circunstancias para completar la revisión, a menos que antes de recibir la solicitud por escrito del solicitante (si se realizó después de la denegación), la unidad se comprometió a otro solicitante

#### CRITERIOS SUPLEMENTARIOS / INFORMACIÓN

Los alquileres de casas unifamiliares REQUIEREN 2 años de historia de alquiler positiva.

La propiedad de la vivienda se verifica a través del asesor fiscal del condado. Los pagos de la hipoteca deben ser actuales. Si la hipoteca tiene un saldo vencido o una ejecución hipotecaria, Fox Management se reserva el derecho de solicitar un depósito adicional de ½ mes de alquiler y / o aval.

Requerimos un seguro para inquilinos para todas nuestras propiedades, dependiendo de los ingresos familiares del solicitante.

Al presentar su solicitud, los solicitantes reconocen y aceptan los criterios de evaluación apropiados basados en la ubicación de la propiedad del sujeto y el estado financiero del solicitante.

Si el solicitante fue aprobado a través de los criterios de evaluación de la Ciudad de Portland dentro del período anterior de 90 días, el mismo solicitante es elegible para transferir la solicitud a propiedades dentro de la Ciudad de Portland luego de la revisión de ingresos correspondiente.

#### **Mascotas / Fumar / Tarifas / Reglas adicionales**

Si la propiedad que solicitó acepta una mascota, nuestro alquiler mensual estándar por mascota es de \$ 50 / mes, por mascota, a menos que se indique lo contrario. No se aceptan ciertas razas de perros (Pit Bull, Doberman, Rottweiler, Pastor Alemán, Lobo [Híbridos], etc.) debido a las limitaciones del seguro de responsabilidad. También prohibimos el cultivo de marihuana, para cualquier propósito, en cualquier parte de las instalaciones, incluidas