



Criterios de selección para alquilar

5295 NE Elam Young Parkway, Suite 110
Hillsboro OR 97124
Office (503)-533-2121 Fax (503)-846-0100
Email: main@hollandprop.com

Con el fin de mantener nuestras propiedades como excelentes lugares para vivir, examinamos minuciosamente todas las solicitudes recibidas. Cumplimos con todas las leyes federales, estatales y locales relacionadas con la Vivienda Justa. No discriminamos a ningún solicitante por motivos de raza, color, religión, sexo, orientación sexual, identidad de género, nacionalidad, estado civil, estado familiar, fuente de ingresos o alguna discapacidad. Revise estos criterios de selección ANTES de aplicar y enviar una solicitud para asegurarse de que califica y cumple con todos los requisitos. Si tiene alguna inquietud, infórmenos ANTES de enviar una solicitud.

Proceso de aplicación y Requisitos Generales

- A. Previo a subir una solicitud es necesario hacer un recorrido de la propiedad(virtual o en persona) o hablar con un agente de renta. Los tours se agendan de manera virtual. Los links están disponibles dentro de la página web de cada propiedad. hollandprop.com/vacancies.
- B. Revise los requisitos de nuestra política sobre animales/mascotas: hollandprop.petscreening.com. Para completar la solicitud, cada solicitante debe tener un perfil de mascota, no mascota o animal de asistencia completo y procesado.
- C. Los solicitantes deben poder celebrar un contrato legal y vinculante.
- D. Se requiere identificación emitida por el gobierno con fotografía. La identificación aceptable puede ser una licencia de conducir; documento de identidad emitido por el estado o pasaporte.
- E. No podemos ejecutar informes de crédito ni procesar solicitudes sin un SSN o ITIN válido y una dirección actual en los EE. UU. Las excepciones a esto serían si el contrato de arrendamiento está a nombre de una corporación importante, si los solicitantes tienen documentación de residencia o si tienen una visa de trabajo aprobada y vigente.
- F. A partir del 1 de abril de 2024, la tarifa de solicitud por adulto (+18 años) es de \$68 y se requiere su pago mediante cheque de caja, giro postal o en línea al realizar la solicitud en www.hollandprop.com. La cuota cubre verificaciones de crédito y antecedentes penales, y el procesamiento de referencias de alquiler. **La tarifa de solicitud no es reembolsable una vez que se haya completado la verificación de antecedentes.**
- G. El proceso de selección de solicitudes suele tardar entre 1 y 3 días hábiles y se procesa en el orden en que se reciben, con confirmación inmediata y registro del tiempo de envío. Le haremos saber su posición en la línea de espera y notificaremos a todos los solicitantes sobre la aprobación o denegación de la solicitud.
- H. Las solicitudes no se consideran completas hasta que cada solicitante mayor de 18 años haya presentado toda la información y documentación requerida, incluida la identificación requerida, prueba verificable de ingresos e historial de alquiler o propiedad de vivienda. Si la solicitud está incompleta, pasaremos inmediatamente al siguiente conjunto de solicitudes.
- I. **Se requiere un depósito de seguridad adicional equivalente al 50 % del alquiler mensual para cada solicitante** y cada excepción calificada descrita en los criterios de selección.
- J. Cada solicitante mayor de 18 años debe presentar su solicitud y calificar individualmente; la denegación de un solicitante resultará en la denegación de todas las solicitudes para ese grupo.
- K. Las solicitudes pueden rechazarse por no estar pagadas, estar incompletas, llenadas de manera incorrecta, falsificadas o no cumplir con los criterios de selección.

- L. Envíe solo una solicitud por persona; Es posible que podamos transferir su(s) solicitud(es) a otra propiedad disponible en Holland si así lo solicita.
- M. No aceptamos cofirmantes a menos que el solicitante sea un estudiante de tiempo completo y su padre/tutor sea cofirmante; un cofirmante debe cumplir con todos los criterios de selección y figurará como financieramente responsable en el contrato de arrendamiento.
- N. La fecha de inicio del contrato de arrendamiento debe comenzar dentro de las 2 semanas posteriores a la presentación de su solicitud o cuando la propiedad esté lista para ser ocupada, lo que ocurra más tarde.

Requisitos De Crédito

- A. El requisito de puntaje de crédito es **640**.
- B. Los informes de crédito con "Sin puntaje de crédito" o "N/A" son aceptables si no hay otros elementos negativos en la solicitud general. Se cobrará un depósito adicional equivalente al 50% del alquiler mensual para el solicitante al que aplique. Si se observan elementos negativos, se denegará la solicitud.
- C. Un reporte de crédito que muestre 3 o menos puntos de información negativa, como cobros, juicios, gravámenes, embargos o cuentas vencidas solo se considerará con un puntaje de crédito de al menos 640 y se solicitará un depósito adicional al 50% de la renta mensual cobrado por solicitante aplicable. Si hay 4 o más puntos negativos, la solicitud será denegada.
- D. Cualquier historial relacionado con deudas impagas en cualquier momento (incluidos los servicios públicos) con un arrendador privado anterior o una empresa de administración de propiedades resultará en la denegación automática de la solicitud. Excepciones estipuladas en SB 282.
- E. Una bancarrota o ejecución hipotecaria/venta parcial de su casa en los últimos tres años requerirá un depósito de seguridad adicional equivalente al 50% del alquiler de un mes. Las bancarrotas en procesos pendientes son motivo de denegación.

Antecedentes Penales

- A. Al recibir la solicitud de alquiler y la tarifa de evaluación, Holland Properties, Inc llevará a cabo una búsqueda en los registros públicos para determinar si el solicitante o cualquier residente u ocupante propuesto tiene cargos pendientes, ha sido condenado o declarado culpable o no se opone a cualquier delito relacionado con drogas, delito personal, delito sexual, delito que implica fraude financiero, incluido el robo de identidad y la falsificación, cualquier otro delito si la conducta por la que el solicitante fue condenado o acusado es de una naturaleza que afectaría negativamente a la propiedad del propietario, inquilino o la salud, seguridad o derecho al disfrute pacífico de las instalaciones de los residentes. El solicitante será evaluado caso por caso considerando la naturaleza de la condena, la fecha de la condena, la finalización de cualquier programa de rehabilitación y otros hechos materiales.

Requisitos De Ingresos

- A. El ingreso mensual bruto debe ser al menos 2.5 veces el alquiler mensual establecido y pueden combinarse entre solicitantes económicamente responsables. Los ingresos deben provenir de una fuente legal verificable con un historial de al menos 6 meses.
 - a. Los ingresos mensuales deben ser verificados con comprobantes de ingresos, documentación de jubilación, manutención conyugal/manutención de niños documentada con el banco estados de cuenta, cuentas fiduciarias, seguridad social, desempleo, Vales de Vivienda, asistencia social (SNAP, TANF), o subvenciones y documentos de préstamo.
 - b. No se aceptan capturas de pantalla de partes de talones o recibos de pago o cuentas bancarias.
 - c. Los talones o recibos de pago deben mostrar el nombre completo del solicitante y las fechas del período de pago.

- d. Los talones o recibos de pago presentados deben mostrar el ingreso bruto mensual recibido.
- B. Solicitantes que son recién empleados, necesitan proveer la carta oferta de la empresa y un pago adicional del 50% de un mes de renta como depósito de seguridad debido al incumplimiento de la política de 6 meses de historial de trabajo.
- C. Si el solicitante tiene un vale de vivienda, la prueba de ingresos debe mostrar que su ingreso mensual es de al menos 2.5 veces la porción del alquiler que le toca pagar. La prueba de ingresos debe ser legal y comprobable. El comprobante de vivienda del año en curso DEBE presentarse en el momento de la solicitud para considerar que la solicitud está completa. Los solicitantes son responsables de conocer el monto del alquiler por el que están aprobados en su programa de vivienda.
- D. Los solicitantes que trabajan por cuenta propia o tienen su propio negocio deben mostrar un nombre comercial registrado o una presentación corporativa suficiente para cumplir con la verificación de empleo. Se requerirán declaraciones de impuestos del año anterior y 6 meses de estados de cuenta bancarios recientes para mostrar y combinar los ingresos comerciales declarados en la solicitud.
- E. Los solicitantes sin una fuente de ingresos deben mostrar activos líquidos equivalentes a 2.5 veces la renta anual.
- F. Para que los solicitantes extranjeros puedan aplicar, se requiere proveer una visa de trabajo y una carta oferta de empleo.

Referencias e Historial De Alquiler

- A. Los solicitantes necesitan un mínimo de 3 años positivos de historial de alquiler dentro de los últimos 5 años, aunque 2 años serán suficientes con referencias de alquiler positivas actuales y pasadas. Es posible que se apliquen excepciones para los familiares directos que no tengan un historial de alquiler completo, pero que requieran un depósito de seguridad adicional.
- B. Las referencias de alquiler deben provenir de un tercero no pariente/independiente y el solicitante debe haber figurado en el contrato de arrendamiento como financieramente responsable.
- C. El historial de alquiler que refleje más de 3 pagos atrasados, avisos de 72 horas o un saldo pendiente dará lugar a una denegación automática de la solicitud. Excepciones en la SB 282.
- D. Si un propietario da una referencia negativa, o hay quejas documentadas, o si se niega a dar una referencia, la solicitud será rechazada.
- E. Un saldo adeudado por un alquiler anterior dará lugar al rechazo de la solicitud; un saldo pagado requerirá un depósito de seguridad adicional junto con una referencia de alquiler positiva.
- F. Si un desalojo ha transcurrido más de 5 años desde la fecha de presentación de la solicitud, si el caso fue desestimado o si el desalojo es entre el 1 de abril de 2020 y el 28 de febrero de 2022, se podrá considerar su solicitud.
- G. Si es propietario de una vivienda en los EE. UU. o en el extranjero, o recientemente ha sido propietario de una vivienda sin historial de alquiler, se requiere prueba de propiedad de la vivienda durante al menos 2 años. **Cualquier** historial hipotecario negativo es motivo de denegación.
- H. Si el solicitante no tiene un historial de alquiler documentado debido a su servicio militar, deberá presentar una DD214 para proporcionar prueba de servicio durante los últimos tres años.

Aplicaciones aprobadas y proceso de entrada

- A. Tras la aprobación del contrato de arrendamiento, los inquilinos recibirán un contrato de arrendamiento electrónico para firmar dentro de las 48 horas, seguido de un plazo de 24 horas para pagar el depósito de seguridad en línea a través del portal para inquilinos. Para arrendamientos que comienzan en menos de 7 días hábiles, se requieren fondos certificados en nuestra oficina ubicada en 5295 NE Elam Young Pkwy #110, Hillsboro, OR 97124. Los solicitantes de fuera de la ciudad deben tomar una fotografía del cheque y enviar el depósito por correo al día siguiente con número de seguimiento. Los retrasos en la firma o el pago del depósito pueden cancelar su solicitud.
 - a. Los solicitantes aprobados para ciertas propiedades pueden optar por solicitar la opción de depósito de seguridad de Obligo. Para obtener detalles del programa, visite el sitio web de Obligo aquí → <https://myobligo.com/>
- B. Los ahora inquilinos son responsables de hacer el cambio de nombre en los servicios gubernamentales para así evitar recargos y/o multas.
- C. Al completar los requisitos de mudanza (pagar el alquiler prorrateado/primer mes, transferir los servicios públicos y presentar el seguro del inquilino), se enviará el código de la caja de seguridad por correo electrónico.
- D. Un informe de condiciones previo a la mudanza reemplazará el recorrido de la mudanza; estará disponible a través del portal para inquilinos y requiere firma dentro de 1 semana. Es posible enviar por correo electrónico imágenes y notas adicionales para incluir en el informe a su "pod", (equipo de Holland Properties). Las solicitudes de mantenimiento urgentes deben enviarse a través del portal para inquilinos.

Aplicaciones Denegadas

- A. Si su solicitud es denegada debido a un crédito negativo o desfavorable y la información es incorrecta, puede disputar el informe comunicándose con la agencia de informes crediticios que figura en la carta de denegación.
- B. Si su solicitud se le niega por referencias de alquiler o ingresos no verificables, comuníquese con Bemrose Consulting al 503-419-6539 o customerservice@bemroseconsulting.com por motivos de descalificación. Los recursos no son tramitados por ellos.
- C. Si cree que cumple con los criterios, envíe una apelación o solicitud de adaptación por discapacidad con sus motivos y documentos de respaldo: www.hollandprop.com/reasonable-accommodation-request. Su caso será revisado dentro de los siete días hábiles y se le notificará la decisión por escrito.
- D. El proceso de apelación para solicitudes denegadas debido a condenas penales incluye una evaluación individualizada, según lo exige ORS 90.304.
 - a. Comuníquese con Bemrose Consulting para obtener detalles sobre las condenas que llevaron a la denegación.
 - b. Para presentar una apelación, por escrito, asegúrese de que se cumplan todos los demás criterios y con la documentación de respaldo.
 - c. Los documentos de respaldo pueden incluir cartas de funcionarios de libertad condicional/probatoria, terapeutas, consejeros, trabajadores sociales, empleadores o certificados de capacitación/tratamiento/rehabilitación completados.
 - d. El Gerente de Apelaciones revisará la apelación considerando los factores atenuantes, la edad en el momento de la condena, la naturaleza de la condena, el historial del inquilino, el comportamiento posterior a la condena, el tiempo transcurrido desde el fin de la libertad condicional y los esfuerzos de rehabilitación, y proporcionará resultados dentro de los siete días hábiles.

Resumen de términos, condiciones y tarifas de arrendamiento

- A. Cargo por alquiler atrasado: Tarifa fija de \$100 si el alquiler se recibe después del final del día 5 del mes.
- B. Cargo por fondos insuficientes (NSF): \$45 más cualquier cargo bancario adicional cobrado al propietario.
- C. Tarifa por mascota no autorizada: \$ 250 por incidente
- D. Cargo por manipulación de alarma de humo / detector de monóxido de carbono: \$250 por incidencia.
- E. Tarifas de incumplimiento (por ejemplo, desechos de mascotas, estacionamiento, servicios públicos impagos, basura o mal uso del vehículo): \$50 por incidente. Después de dos infracciones en un año, la tarifa aumenta a \$50 más el 5% del alquiler.
- F. Cargo por ruptura de arrendamiento: 1,5 veces el alquiler mensual. Los inquilinos deben enviar un aviso por escrito con 30 días de antelación, lo que se puede hacer desde el portal para inquilinos.
- G. Los inquilinos son responsables de las tarifas municipales y los cargos de transferencia de servicios públicos.
- H. Los inquilinos deben tener un seguro de inquilino con una cobertura de responsabilidad mínima de \$100,000. No proporcionar pruebas es una violación del contrato de arrendamiento, y Holland Properties, Inc. debe ser una "Parte interesada" en la póliza. Se necesitan pruebas antes de la mudanza y anualmente, excepto para hogares que ganan menos del 50% del ingreso medio del área. Las actualizaciones de la política se pueden realizar en cualquier momento a través del portal para inquilinos.
- I. Holland Properties, Inc. realiza inspecciones periódicas, la primera entre 3 y 4 meses después de la mudanza, una segunda entre 7 y 8 meses y luego anualmente, siempre que no surjan problemas. Las fotos se documentarán para registros.
- J. Algunas propiedades pueden estar sujetas a las reglas y regulaciones de HOA (adjuntas al contrato de arrendamiento). Los inquilinos serán responsables de pagar las tarifas de mudanza entrada/salida impuestas por la HOA.
- K. Holland Properties, Inc. hará que un profesional limpie las alfombras antes de la mudanza. No limpie las alfombras al momento de mudarse; el propietario puede limpiar a expensas del inquilino, con los cargos deducidos del depósito de seguridad.
- L. A los inquilinos se les cobrarán todos los daños a la propiedad más allá del desgaste normal y se les puede facturar la pérdida de ingresos por alquiler si las reparaciones se extienden más allá del mantenimiento típico.
- M. Para todos y cada uno de los problemas de mantenimiento causados por las acciones del inquilino, como un inodoro obstruido o un problema de eliminación de basura que no se debe a un mal funcionamiento normal, el costo de la reparación será responsabilidad del inquilino.
- N. Los inquilinos incurrirán en cargos por la tarifa por hora de mantenimiento vigente más los materiales por cambios de cerradura solicitados, reemplazos de llaves o citas perdidas con proveedores o personal de Holland Properties, Inc.
- O. Agregar un inquilino mayor de 18 años al contrato de arrendamiento: debe completar el proceso de solicitud y calificar según lo establecido en los criterios de selección. Los solicitantes rechazados no pueden mudarse; los ocupantes no autorizados constituyen una violación del contrato de arrendamiento. Para agregar oficialmente un inquilino aprobado, todas las partes (existentes y nuevas) deben firmar un apéndice del contrato de alquiler, y se deberá pagar una tarifa de modificación del contrato de arrendamiento de \$100 que se aplicará al libro mayor del inquilino.
- P. Eliminación de un inquilino del contrato de arrendamiento: Tenga en cuenta que los propietarios pueden denegar solicitudes de eliminación de contratos de arrendamiento de plazo fijo. Un aviso de rescisión de cualquier inquilino financieramente responsable puede considerarse un aviso colectivo de todos. Para la remoción, se requiere un aviso por escrito con 30 días de anticipación. Los inquilinos que quieran quedarse deben presentar de inmediato prueba actual de ingresos de al menos 2.5 veces el alquiler mensual para volver a calificar de forma independiente. La documentación de ingresos insuficiente puede obligar a todos los inquilinos a desalojar la vivienda. Para eliminar oficialmente a un inquilino, todas las partes deben firmar un apéndice del contrato de alquiler y se deberá pagar una tarifa de modificación del contrato de arrendamiento de \$100 que se aplicará al libro mayor del inquilino.