



Lineamientos de selección de inquilinos – Revisado en 22/06/2019

Alltrade Property Management es una compañía que administra propiedades y que ofrece vivienda de calidad a sus inquilinos mediante el manejo eficiente y dedicado de la propiedad. La política principal de Alltrade Property Management es la de ofrecer vivienda basada en igualdad de oportunidades. No discriminamos por ningún motivo ya sea raza, religión, color de piel, sexo, estatus familiar, país de origen, discapacidades físicas, orientación sexual, entre otros.

Proceso de solicitud

1. Si un solicitante busca que se le reconsidere dentro de 30 (treinta) días de haber sido rechazado, no se le cobrará una cuota adicional, mas sí podría ser necesario un plazo mayor para revisar dicha solicitud.
2. Si bien Alltrade acepta solicitudes por escrito, para poder acelerar el proceso es preferible que los solicitantes llenen su solicitud en línea, en el sitio web: alltradeproperties.com
3. Alltrade no eximirá el pago de cuotas de solicitud para ninguna persona u organización que lo solicite. El pago de dichas cuotas solamente se eximirá si previamente se hizo un anuncio publicitario donde se especifique tal promoción.

Entrega de la solicitud

1. Una solicitud de arrendamiento no se considera completa hasta que se haya firmado y se haya entregado la documentación correspondiente.
2. El solicitante debe responder todas las preguntas en el formulario de manera honesta y completa. Las solicitudes incompletas no se tomarán en cuenta.
3. Alltrade hará una verificación de ingresos familiares y empleo; evaluará su informe crediticio mediante AmRent u otros servicios similares; realizará evaluaciones de antecedentes penales y; se asegurará de que no haya ningún factor que le descalifique. De ser necesario, Alltrade podría verificar su empleo y/o su historial de renta.
4. Si por alguna razón no logramos confirmar que usted cumple con los requisitos necesarios, Alltrade rechazará su solicitud.
5. Nos esforzaremos por revisar su solicitud dentro de dos días hábiles, siempre y cuando hayamos recibido toda la documentación necesaria. Sin embargo, verificar la información que usted nos proporcionó podría tomarnos varios días, dependiendo cuánto se tarde el personal de Alltrade en hacerlo.
6. En caso de que una solicitud se rechace, el solicitante recibirá un aviso por escrito, donde se le informará sobre el motivo por el cual su solicitud no fue aceptada.
7. El solicitante tiene derecho a recibir una copia de los resultados de sus evaluaciones hasta 60 días desde la fecha en que se llevaron a cabo. Los solicitantes deberán pedirlos directamente de la entidad que las realizó

Solicitudes aprobadas y condicionadas

1. Alltrade aceptará un depósito en garantía para apartar un departamento para el primer solicitante que cumpla los requisitos, sea con solicitud aceptada o condicionada. El primer depósito que se reciba apartará el departamento.
2. Mientras no se reciba un depósito en garantía, Alltrade seguirá aceptando y revisando solicitudes por el departamento.
3. Una vez que la solicitud se haya aceptado, el depósito deberá hacerse de inmediato para poder apartar dicho departamento y en eso momento se programará la fecha de ingreso.
4. Los depósitos no son reembolsables para los inquilinos que decidan no tomar el departamento. El solicitante firmará un documento en el que se indica que el depósito NO es reembolsable en caso de no firmar un contrato de arrendamiento o de no tomar el departamento en posesión.

5. Si se determina que una solicitud se encuentra dentro del rango determinado como condicionada, se le pueden ofrecer al solicitante otros acuerdos tales como un depósito mayor, agregar un cosignatario adecuado u optar por un departamento alternativo que se ajuste a los criterios de la relación entre renta e ingresos.

Criterios de selección de solicitantes

Los criterios de selección se aplicarán a todos los solicitantes de manera consistente. Se tomará en cuenta la consideración de circunstancias atenuantes durante el proceso de selección, pero el Gerente Regional deberá aprobarlas.

Todas las solicitudes se revisarán para asegurarse de que los solicitantes cumplen con los criterios de Alltrade en cada uno de los siguientes factores:

1. Ingresos/Deudas
2. Historial crediticio
3. Antecedentes penales y
4. Cualquier otro motivo que pueda descalificarle.

Ingresos/Deudas

1. Para los inmuebles convencionales, Alltrade evaluará la solicitud con base en el ingreso (aportación al hogar) familiar neto combinado de todos los solicitantes.
 - a. Para los inmuebles de vivienda de bajo costo con beneficios fiscales, Alltrade evaluará la solicitud con base en el ingreso familiar bruto combinado de todos los solicitantes y en cumplimiento de los lineamientos federales, estatales y locales.
2. El ingreso neto del solicitante deberá ser por lo menos 3 (tres) veces mayor al monto de renta mensual del departamento por el que solicita. A esto se le denomina relación entre renta e ingresos y se calcula al dividir los ingresos entre la renta. Por ejemplo, si una persona solicita un departamento convencional de 500 dólares y aporta al hogar 1,600 mensuales, la relación entre renta e ingresos $1,600/500 = 3.2$.
 - a. Para los inmuebles de vivienda de bajo costo con beneficios fiscales, la relación entre renta e ingresos se calcula utilizando el ingreso familiar bruto.
3. Si la relación entre renta e ingresos del solicitante es de 2.5 a 2.99, se le considerará como condicionado y deberá llenar una verificación con el arrendador.
4. Un solicitante cuya relación entre renta e ingresos sea menor a 2.5 será rechazado, a menos de que cuente con un comprobante de asistencia de vivienda u otro tipo de apoyo comprobable que cubra el plazo de arrendamiento. El Gerente Regional deberá dar aprobación para estas instancias.

Historial crediticio

Se le dará prioridad a la actividad crediticia actual más que a la actividad crediticia antigua. Se deberá cubrir el pago total de todas las obligaciones y servicios. Las facturas médicas y préstamos estudiantiles no se tomarán en cuenta al revisar el historial crediticio. La falta de historial crediticio no será un factor determinante de descalificación.

Factores excluyentes inmediatos con base en el historial crediticio

1. Cualquier declaración de bancarrota actual o dentro de los últimos 3 (tres) años previos.
2. Cualquier adeudo de pago o de renta de un departamento.
3. No poder registrar los servicios a nombre del solicitante.
4. Cualquier orden de desalojo en los últimos 7 (siete) años. La documentación de la parte actora en una demanda de desalojo en la que se confirme la desestimación de la misma y que todas las deudas fueron saldadas se tomará en cuenta al momento de revisión de la solicitud.
5. Cualquier información falsa o engañosa que el solicitante incluya en la solicitud por escrito o la omisión de otros hechos relevantes.
6. Historial de daños a la propiedad, de pagos tardíos o impagos consistentes de las obligaciones de arrendamiento, órdenes de desalojo, actividad policiaca o mala limpieza y mal mantenimiento que hayan resultado en problemas sanitarios y de seguridad, serán motivos suficientes para rechazar la solicitud.

7. Puntajes de crédito de 500 o menores.
8. Los puntajes de crédito entre 501 y 549 se considerarán condicionados.

Criterios de admisión con antecedentes penales

Alltrade estableció una política en la que rechaza todas las solicitudes en las que al solicitante o a alguno de los miembros del hogar le hayan declarado culpable de ciertos actos criminales. Para todas las solicitudes condicionadas o rechazadas por cuestiones de antecedentes penales, el personal de Alltrade llevará a cabo una evaluación individualizada. Los solicitantes tienen derecho a pedir ciertos ajustes razonables. Si los criterios de admisión dan pie para llevar a cabo una evaluación individualizada de la naturaleza de los delitos del solicitante, se podrán presentar, junto con la solicitud de arrendamiento, pruebas de circunstancias atenuantes. Los delitos que son motivo para rechazar la solicitud se especifican a continuación:

1. Cualquier condena por delito grave o sentencia que no sea la absolución dentro de los últimos diez (10) años y que involucre conducir ebrio, allanamiento de morada, robo o cualquier otro delito grave en contra de una persona o de su propiedad.
2. Cualquier condena por delito grave o sentencia que no sea la absolución dentro de los últimos cinco (5) años por actos de violencia doméstica.
3. Cualquier condena por delito grave o sentencia que no sea la absolución dentro de los últimos tres (3) años por venta, distribución o manufactura de sustancias controladas o ilegales distintas a la marihuana.
4. Cualquier condena por delito grave o sentencia que no sea la absolución dentro de los últimos tres (3) años por estar involucrado en consumo o posesión ilegal de sustancias controladas o ilegales distintas a la marihuana.
5. Cualquier condena por delito grave o sentencia que no sea la absolución de cualquier delito sexual. Si durante el plazo del arrendamiento Alltrade descubre que a alguno de los inquilinos se le agregó a la lista de agresores sexuales, se iniciarán los procedimientos legales para rescindir el contrato de arrendamiento.
6. Cualquier condena por delito grave o sentencia que no sea la absolución que involucre maltrato infantil.
7. Agresores sexuales permanentes.

Estándares de ocupación

Nuestro objetivo es evitar el sobrecupo y el desgaste innecesarios de los inmuebles en renta. Alltrade se registrará por los estándares de ocupación estatales respecto a la superficie habitable en relación con el número de personas que ocupan un inmueble. Nos apegamos a los siguientes lineamientos, sin embargo, los solicitantes tienen derecho a pedir adaptaciones razonables.

<u>Tamaño de habitación</u>	<u>Máximo No. de personas por hogar</u>
<u>0</u>	<u>1</u>
<u>1</u>	<u>2</u>
<u>2</u>	<u>4</u>
<u>3</u>	<u>6</u>

Cosignatarios

Si un solicitante no cumple con uno o más de los criterios anteriores, aún podría ser elegible para arrendar un inmueble si pueden conseguir a un tercero que garantice el arrendamiento. Los “cosignatarios” o “avalistas” deben tener parentesco con al menos uno los solicitantes. Es preferible que el cosignatario viva en el mismo estado que el solicitante. El cosignatario deberá entregar una solicitud por escrito, así como la cuota de solicitud y deberá cumplir con los criterios del proceso de evaluación tal como cualquier otro solicitante. La relación ente renta e ingresos deberá de 6 (seis) veces el monto de la renta. Si el cosignatario no puede acudir personalmente a alguna de las oficinas de Alltrade, la solicitud deberá estar notariada. Todos los cosignatarios deberán obtener la aprobación del Gerente Regional.

Se considerará al cosignatario como el arrendatario y se requerirá que firme un contrato de arrendamiento. Se requerirá también que acate todas las obligaciones que se estipulan en dicho contrato. Si el cosignatario no puede acudir personalmente a alguna de las oficinas de Alltrade, el contrato firmado deberá estar notariado.

Estatus de refugiado

A los solicitantes que tengan un estatus de refugiados y que reciban apoyo de gestión de caso o apoyo para pago de renta a través de alguna agencia de servicio social reconocida, no se les pedirá que entreguen una solicitud. Se le pedirá a cada persona una copia del formulario I-9 al momento de llegar al departamento.

Apelaciones y quejas

Si alguien considera que ocurrió un acto de discriminación en su contra, consulte el sitio web de Alltrade sobre política de quejas. Es posible presentar su queja por escrito o solicitar una copia de la política de quejas de Alltrade al correo electrónico info@alltradeproperties.com.

A los solicitantes rechazados se les conceden 14 (catorce) días para apelar la decisión. Para lo anterior, el solicitante debe presentar su reclamo por escrito y solicitar una reunión, también por escrito, dentro tales 14 días.

Formulario de reconocimiento de los lineamientos de selección de inquilinos

Al firmar a continuación, todos los solicitantes ratifican que se les ha entregado una copia de los lineamientos de selección de inquilinos, que se les dio la oportunidad de hacer preguntas relacionadas con dichos lineamientos, que se les informó que tales lineamientos se encuentran disponibles en el sitio web de Alltrade y de que tienen derecho de una copia de los presentes lineamientos de selección de inquilinos.

FIRMA DEL SOLICITANTE

X _____ FECHA: _____

FIRMA DEL SOLICITANTE

X _____ FECHA: _____

FIRMA DEL SOLICITANTE

X _____ FECHA: _____

FIRMA DEL SOLICITANTE

X _____ FECHA: _____

FIRMA DEL SOLICITANTE

X _____ FECHA: _____

Alltrade Property Management
710 Barrett Ave Suite 201
502-562-1985
Louisville, KY 40204 info@alltradeproperties.com
alltradeproperties.com