



**D'ANN HARPER,
REALTORS**

Each Office Is Independently Owned And Operated.

18756 Stone Oak Pkwy, Ste. 301
San Antonio, Texas 78258
Business (210) 483-7040
Fax (210)483-7123

CRITERIOS DE RENTA

PROCESO DE SOLICITUD Y CRITERIOS DE SELECCIÓN

Coldwell Banker D'Ann Harper Realtors Property Management Inc., (CBDHR) está comprometido con Equal Housing Opportunity para todos los solicitantes. Ofrecemos formas de solicitud a quien lo solicite. Por favor revise los siguientes criterios de renta y si usted piensa que califica, por favor llene la solicitud. Si usted tiene preguntas, por favor hágalas. Cumplimos estrictamente con el Federal Housing Act (Acta Federal de la Vivienda). **No discriminamos a ninguna persona con base en raza, color, religión, sexo, impedimento físico, estado civil, origen nacional ni edad.**

REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE LA SOLICITUD

IDENTIFICACIÓN

Todos los solicitantes deben proporcionar una copia de su identificación actual con fotografía junto con su solicitud completa. (Se acepta la licencia de manejo u otra tarjeta de identificación otorgada por el gobierno).

1. Las solicitudes completas se revisan en el orden en que se reciben **en la oficina**. Los solicitantes son juzgados sobre los mismos principios, una persona o familia a la vez en el orden en que se reciben.
2. Todas las personas de 18 años o más (o personas legalmente emancipadas) deben presentar una solicitud junto con una cuota por solicitud no reembolsable de \$45.00.
 - a. Los solicitantes casados deben presentar una solicitud por separado junto con una cuota por solicitud de \$45.00 por cada uno.
 - b. Si hay niños entre las edades de 18 a 22 años que vivan en la casa con un padre o tutor y son estudiantes inscritos en una preparatoria, universidad o escuela comercial también deben presentar una solicitud por separado y remitir una cuota por solicitud de \$10 para un revisión de antecedentes penales.
 - c. Los compañeros de cuarto deben presentar una solicitud y calificar individualmente. Los ocupantes individuales múltiples requieren de la aprobación específica del propietario.
 - d. **NO SE ACEPTAN** fiadores.
3. Todas las solicitudes deben ser llenadas en su totalidad y firmadas por el solicitante.
4. **Todos los fondos deben ser presentados en forma de Cheque de Caja o Giro Postal**

Iniciales _____, _____

(Money Order) con el propósito del cheque anotado en el mismo (por ejemplo, “depósito de seguridad”, “cuota por solicitud”, “renta del primer mes”, etc.) Se requiere un Cheque de Caja o Giro Postal por cada una de las siguientes cuotas o pagos: a) Cuota por solicitud, b) Depósito de seguridad y c) Renta del primer mes.

5. Debe ser un empleado permanente (no temporal ni en periodo de prueba). Si usted es un militar activo debe estar en una comisión que, a su conocimiento, le permita concluir un contrato de arrendamiento por 12 meses. Debe presentar una copia de sus órdenes militares actuales junto con la solicitud.

REQUISITOS DE RENTA PARA NO-RESIDENTES DE LOS ESTADOS UNIDOS

1. Los requisitos deben cumplir con todos los requisitos especificados además de presentar tres de los siguientes documentos:
 - Copia de tarjetas del Seguro Social
 - Visa de estudiante o de trabajo
 - Identificación de estudiante
 - Estados de cuenta bancarios (seis meses)
 - Comprobante de ingresos

COMPROBACIÓN DE INGRESOS

1. Los solicitantes deben tener un ingreso mínimo de tres veces la cantidad de la renta en ingresos comprobables, como ingresos brutos.
2. Las parejas casadas pueden usar ingresos combinados.
3. Los parejas que vivan juntas (cualquiera que no esté legalmente casado) deben calificar por separado.
4. Los ingresos deben ser comprobados mediante talones de cheques de nómina, declaraciones de impuestos y/o estados de cuenta bancarios. Cualquier “cuota por comprobación” requerida por el empleador debe ser pagada por el solicitante. En cuanto a los empleadores, se les pide a los solicitantes presentar la información de contactos pertenecientes al Departamento de Recursos Humanos, el nombre del jefe de su departamento o supervisor directo y el número de teléfono del trabajo principal.
5. Si usted trabaja por su cuenta, sus ingresos deben ser comprobables por medio de un estado de cuenta financiero preparado por un contador o una copia de declaraciones de impuestos actuales y previas presentadas junto con los dos estados de cuenta bancarios más recientes.
6. El historial de empleo del solicitante debe reflejar por lo menos seis meses con el empleador actual en San Antonio o un comprobante de transferencia y seis meses con el mismo empleador o demostrar empleo continuo en el mismo campo u ocupación dentro de los 12 meses previos. Los recién graduados de la universidad o escuela comercial pueden presentar una copia de un certificado oficial de notas o diploma y una copia del contrato de empleo o carta de empleo. Si usted es un militar activo debe estar en una comisión que, a su conocimiento, le permita concluir un contrato de renta inicial por 12 meses. También debe presentar una copia de sus órdenes militares actuales.
7. Los solicitantes que no cumplan con ninguno de los requisitos de empleo o ingresos arriba mencionados deben presentar estados de cuenta de Cuentas de Ahorros que indiquen un balance mínimo igual a 12 meses de pagos de renta.
8. Los solicitantes deben presentar los dos últimos pagos de renta.

HISTORIAL DE RENTA

1. Los solicitantes son responsables de proporcionar la información incluyendo los nombres, direcciones y números telefónicos de sus Arrendadores (caseros) con las fechas de ocupación de 2 a 5 años anteriores.
2. El historial de renta debe ser comprobado por fuentes imparciales. Si su único historial de renta procede de una fuente parcial (por ejemplo, un familiar o pariente), su solicitud no será aprobada.
3. Aceptamos Viviendas en Bases Militares como historial de renta.

REQUISITOS DE CREDITO

1. Para determinar su buen crédito obtendremos un reporte de una agencia de revisión de crédito.
2. Los registros de tarjetas de crédito que muestren pagos tardíos ocasionales no mayores de 30 a 59 días pueden ser aceptables, siempre y cuando las circunstancias sean justificables.
3. Los pagos vencidos por 60 días o más en los últimos 24 meses pueden ser causa de rechazo de la solicitud.
4. Tenemos que denegar la aprobación si usted se ha declarado en bancarrota o en reposición en el lapso de los pasados 24 meses.
5. Cualquier bancarrota debe haber sido cancelada por lo menos un año antes de la fecha de su solicitud.
6. Los cobros no pagados que no sean de origen médico dentro de los últimos 2 años provocarán el rechazo de su solicitud.
7. Las deudas con cualquier compañía de manejo de propiedades o un arrendador (casero) provocará la denegación de su solicitud, incluyendo cualquier juicio o actividades de cobro.

REVISIÓN DE ANTECEDENTES PENALES

Realizamos una revisión autorizada de antecedentes penales de todos los solicitantes como parte del proceso de solicitud. No le rentamos a ninguna persona que tenga que quedar registrado como delincuente sexual. La siguiente es una lista de delitos que son ejemplos de motivos de rechazo automático:

Incendio intencional o destrucción de propiedad

Robo

Indecencia con un menor

Secuestro

Actos lascivos

Homicidio culposo

Iniciales _____ , _____

Homicidio	Acoso sexual
Crimen organizado	Prostitución
Violación sexual	Asalto
Asalto agravado	Venta /Producción de drogas
Delitos sexuales	Acoso
Terrorismo	Robo por cheque
Estatus de residente ilegal	Conducir bajo la influencia del alcohol
Perro (s) peligrosos	Condena por algún delito

CRITERIOS DE RENTA CON RESPECTO A ANIMALES

Las políticas con respecto a mascotas varían de un lugar a otro. Algunos arrendadores no permiten animales mientras que otros solamente permiten un tipo específico de animal. (Animales de servicio como los que auxilian a los ciegos no están clasificados como mascotas y están exentos de ciertos requisitos). Favor de llamar a la oficina para determinar la política sobre mascotas para la vivienda para la cual están presentando su solicitud. Se requiere una fotografía del animal doméstico que se especifica en el acuerdo antes de su aprobación.

Se permite un total de dos mascotas por vivienda: (por ejemplo, 2 perros o 2 gatos o 1 de cada uno). Todas las mascotas deben tener licencia y estar al corriente en las vacunas que las autoridades municipales aplicables requieren (por ejemplo, las ciudades de San Antonio, Schertz, Balcones Heights, Live Oak, etc.)

También son aplicables los siguientes lineamientos:

1. No se permiten perros agresivos ni perros de cruce agresivos. Los perros serán rechazados si son total o parcialmente de las siguientes razas:

Stafford-shire Terriers (Pit-Bulls), Doberman Pincher, Rottweiler, Akita, Chow-Chow, Tosa Inu, Presa Canario, Dogo Argentino, Ban Dog, Husky – Alaskan Malamute, any of the Pastor Ruso, Kerry Blue Terriers ni Dálmatas.

2. Las políticas sobre mascotas se aplican estrictamente y cualquier incumplimiento será causa de terminación del contrato.
3. Los arrendatarios serán desalojados por dar información falsa sobre su perro o por la posesión de mascotas peligrosas o ilegales, o de especies en peligro de extinción.
4. Se quiere un mínimo de \$300 de depósito con un Acuerdo sobre Mascotas firmado, y mínimo de \$100 por cada depósito por mascota no será reembolsable.
5. Todos los pájaros deben estar enjaulados y no podrán vivir fuera de su jaula.

Iniciales _____ , _____

6.No se permiten hurones, reptiles ni roedores de ninguna clase como mascotas. No se permiten acuarios ni peceras de capacidad mayor de 10 galones.

EJEMPLOS DE MOTIVOS DE RECHAZO

1. Si usted no dio aviso adecuado al dejar una propiedad.
2. Si su anterior arrendador (casero) no estuviera dispuesto a rentarle de nuevo debido a su conducta, la de algún miembro de su familia o invitados; mascotas u otros que hayan estado en su propiedad durante su ocupación del mismo.
3. Si usted tiene cobranzas no liquidadas en su contra por parte de alguna Compañía Administradora de Propiedades o algún arrendador anterior.
4. Si usted tiene tres o más pagos de renta atrasados dentro de un periodo de 12 meses.
5. Si ha sido obligado a desalojar dentro de los últimos seis (6) años.
6. Si usted ha recibido un aviso de desalojo de tres días para desalojar la propiedad.
7. Si usted ha tenido dos (2) o más cheques rechazados por fondos insuficientes o transacciones de cheques sin fondos por retiros automáticos dentro del periodo de los últimos 12 meses.
8. Si usted ha autorizado a persona(s) a vivir en la propiedad en violación a los términos de su contrato de arrendamiento.
9. Incumplimiento de cualquiera de los criterios estipulados.

- **Antecedentes penales**
- **Historial de renta anterior**
- **Ingresos actuales**
- **Historial de crédito**
- **No presentar información veraz o completa en la forma de la solicitud**

Las solicitudes se procesan en el orden en que se reciben en la oficina y no se procesarán sin todos los trámites, el dinero y/o la documentación necesarios. Si no logramos verificar su información dentro de 72 horas o tres(3) días hábiles, o si usted falsifica cualquier tipo de información en la solicitud, ésta será rechazada. Si nos percatamos de alguna falsedad en sus declaraciones una vez firmado el contrato, éste se dará por terminado.

***Este contrato se debe firmar dentro de las 24 horas siguientes a su aprobación.**

**** El contrato debe entrar en vigor dentro de las dos semanas que siguen a su aprobación a menos que se establezca y estipule de alguna otra forma.**

Iniciales _____ , _____

DECLARACIÓN DE ACUERDO Y RATIFICACIÓN

Al firmar esta ratificación usted indica que ha tenido la oportunidad de revisar los criterios de selección del arrendador. Estos criterios de selección del arrendador pueden incluir factores tales como antecedentes penales, historial de crédito, ingresos actuales e4 historial de renta. Si usted no cumple con los criterios de selección o si usted proporciona información falsa o incompleta, su solicitud puede ser rechazada y su cuota por solicitud no le será reembolsada.

Solicitante

Fecha

Solicitante

Fecha

Iniciales _____, _____