

CRITERIOS DE SELECCIÓN Y PUBLICACIÓN

El siguiente acuerdo de solicitud debe ser firmado por todos los solicitantes antes de firmar un contrato de arrendamiento.

Tramitación de la solicitud y plazos:

Si completas completamente la solicitud, pagas la Cuota de Solicitud No Reembolsable y nos proporcionas toda la documentación que te pedimos, podremos procesar tu solicitud dentro de 3 días hábiles. Nos pondremos en contacto contigo inmediatamente después de determinar la aprobación o el rechazo. Todos los solicitantes mayores de 18 años deben presentar una solicitud de alquiler completamente completada, fechada y firmada y pagar la Cuota de Solicitud No Reembolsable.

Ninguna propiedad de alquiler se mantendrá vacía por más de dos (2) semanas, a menos que sea aprobada por la Administración.

Información requerida:

1. Formulario de solicitud completo y preciso
2. Copia legible de la licencia de conducir o de la identificación con foto emitida por el gobierno
3. Prueba de ingresos: Tus dos últimos recibos de sueldo, W2, si eres empleado, o las declaraciones de impuestos de los últimos 2 años si eres independiente o si trabajas en una industria de dinero en efectivo.
4. Fotos de su(s) mascota(s).

Al recibir tu solicitud de alquiler, la cuota de solicitud y todos los documentos de apoyo, puedes esperar y por la presente nos autorizas a.: (1) revisar tu informe de crédito; (2) revisar los registros públicos por cualquier desalojo pasado; (3) verificar tu empleo; (4) verificar tus referencias; y (5) hacer una revisión de antecedentes penales.

Si tu solicitud es aprobada, tendrás 24 horas para pagar tu depósito de garantía: El depósito de garantía es igual a un mes de alquiler más 95 dólares de comisión de administración del contrato de arrendamiento. El pago debe ser en forma de fondos certificados: cheque de caja o giro postal y entregado en nuestra oficina.

Todos los fondos iniciales, el depósito de garantía, el primer mes de alquiler deben ser pagados con un cheque de caja o una orden de pago a nombre de "LREI Property Management, LLC". Los pagos realizados en los meses siguientes pueden ser por cheque.

Una vez aprobado y recibido tu depósito de garantía, prepararemos tu contrato de arrendamiento que deberás firmar dentro de los 3 días hábiles siguientes a la recepción. Una vez que tu solicitud sea aprobada y el depósito de garantía sea pagado, tu depósito de garantía no será reembolsable. El depósito de garantía no será devuelto al solicitante y se perderá si el solicitante:

- No firma el contrato de arrendamiento.
- No proporciona los fondos adicionales necesarios.
- No ocupa el lugar en la fecha prevista para la mudanza.

Depósitos y tarifas:

1. El depósito de seguridad no debe exceder de 1 mes a 1 ½ veces el alquiler mensual (La cantidad real puede variar)
 2. \$40 de cuota de solicitud no reembolsable por adulto (18 años o más)
 3. \$20 de cuota de solicitud de mascota por mascota si aplica (no se aplica a los animales de servicio)
 4. 95 dólares por administración del alquiler
 5. Tasa de administración de mitigación de riesgos según corresponda, ver más abajo.
- 1
6. Adquirir el Seguro de Arrendatario MSI o la voluntad de obtener una póliza calificada.
 7. Pago a la firma del contrato de arrendamiento, 200 dólares de tasa de administración de animales por animal aprobado.
 8. Pago mensual, \$25.00 de cuota de administración de animales por cada mascota aceptada.

Criterios de selección de residentes:

LREI Property Management, LLC está comprometido con la igualdad de vivienda y cumplimos plenamente con la Ley Federal de Vivienda Justa (FFHA). No discriminamos a las personas por su raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar, origen nacional o edad. También cumplimos con todas las leyes estatales y locales de vivienda justa. Ofrecemos formularios de solicitud a todos los que los soliciten. Cada ocupante mayor de 18 años debe completar una solicitud y pagar los **\$40.00** de la tarifa de solicitud. La aprobación se basa en estos OCHO factores:

- | | |
|--|--|
| • Historial de crédito | • Comprobación de antecedentes penales |
| • Verificación e historial de empleo | • Registro de delincuentes sexuales |
| • Verificación de ingresos | • Evaluación de mascotas |
| • Verificación e historial de alquiler | • Historial de desalojo |

Identificación: Cada solicitante debe presentar una copia de una tarjeta de identificación con fotografía legible emitida por el Gobierno. Una foto del documento de identificación puede adjuntarse a la solicitud de alquiler en línea o enviarse a: Leasing@lreillc.com

Verificación de ingresos: Los ingresos deben ser al menos tres (3) veces el alquiler mensual y verificables a partir de una fuente de ingresos legal, incluyendo pero no limitándose a: empleador a través de recibos de sueldo, declaraciones de impuestos y/o estados de cuenta bancarios, seguro social, subvenciones, pensión o cualquier forma de asistencia federal, estatal o local o asistencia para la vivienda. Los ingresos de los trabajadores por cuenta propia también pueden verificarse con un estado financiero o declaraciones de impuestos preparados por la CPA. Tu historial de empleo debe reflejar un mínimo de 6 meses con tu empleador actual. Los traslados o reubicaciones deben tener correspondencia que muestre una oferta de trabajo aceptada. Los honorarios de verificación requeridos por el empleador deben ser pagados por el solicitante. Los solicitantes que no cumplan con los requisitos de empleo o de ingresos mencionados anteriormente pueden requerir un cosignatario o una aprobación condicionada al cobro del último mes de alquiler en la mudanza.

Verificación e historial de empleo: Requerimos un historial de empleo verificable de al menos los últimos tres (3) años. Debes ser un empleado permanente (no temporal o a prueba). Si trabajas por tu cuenta, estás jubilado o no trabajas, podemos aceptar documentos como declaraciones de impuestos firmadas (mínimo 2 años), estados de cuenta bancarios, etc. que demuestren la capacidad del solicitante para pagar el alquiler.

Verificación e historial de alquiler: Verificamos el historial de residencia de los últimos (3) años, ya sea que actualmente sea propietario o arrendatario. Los solicitantes son responsables de proporcionar información incluyendo los nombres, direcciones, correos electrónicos y números de teléfono, de los propietarios con las fechas de arrendamiento de los 3-5 años anteriores. El historial de alquileres debe ser verificado de fuentes no sesgadas. La propiedad de la vivienda se verificará a partir de un informe de crédito actual. Podemos aceptar la vivienda base como historial de alquiler. Cualquier desalojo en los 5 años

anteriores será motivo automático de denegación. Los contratos de alquiler rotos serán considerados caso por caso y se puede requerir una aprobación condicional que incluiría el cobro del último mes de alquiler en el momento de la mudanza.

Historial de crédito: Obtendremos una copia de tu informe de crédito. No puedes proporcionárnoslo, lo obtendremos nosotros mismos. El historial de crédito debe mostrar que el residente ha pagado las facturas a tiempo y no tiene un historial de "cancelación" de deudas o cuentas que han pasado a cobro. El dinero que se debe a un propietario anterior o a una compañía de servicios públicos es causa de negación. La residencia también puede ser negada debido a un pobre historial de crédito. Los solicitantes que no cumplan con los requisitos de crédito mencionados anteriormente pueden requerir un cosignatario o una aprobación condicionada al cobro del último mes de alquiler al momento de la mudanza.

Cualquier puntuación de crédito por debajo de 500, (330-499) será rechazada debido al mal crédito.

Comprobación de la base de datos de criminales, desalojos y delitos sexuales: Revisaremos estas bases de datos para todos los ocupantes mayores de 18 años. Las condenas por drogas, robo o violencia en un plazo de 7 años son motivo de denegación de una solicitud. Tampoco aceptaremos solicitantes con órdenes de arresto pendientes por cualquiera de los delitos mencionados. Además, no arrendamos a ninguna persona que tenga que registrarse como delincuente sexual.

Control de mascotas: No se permiten mascotas o animales de servicio de ningún tipo sin antes solicitar y completar el papeleo requerido. Los animales de servicio requerirán un perfil completo a través de [petscreening.com](https://www.petscreening.com). LREI Property Management cambiará la cuota mensual para mascotas durante el plazo del contrato de arrendamiento: \$25 por mascota por mes, excepto los animales de servicio. Más de dos mascotas por hogar requerirán la aprobación específica del dueño. Los peces, reptiles y pájaros se consideran mascotas. No se permiten acuarios de más de 20 galones. No se permiten hurones ni roedores. Las políticas sobre animales varían de un propietario a otro. Algunos propietarios no permiten animales, mientras que otros restringen el tipo y/o el tamaño de los animales permitidos.

Co-firmantes: Los co-firmantes son aceptados a discreción del encargado solamente. Deben completar una solicitud, proporcionar toda la documentación requerida a los solicitantes, deben cumplir todos los requisitos y deben firmar el contrato de arrendamiento.

Errores y omisiones: Se ha hecho todo lo posible para proporcionar a los solicitantes información fiable y precisa sobre la casa que solicita - sin embargo, los cambios pueden y se producen para causar información inexacta que se presenta accidentalmente. Animamos a todos los arrendatarios a verificar las escuelas, las mascotas permitidas, las características esperadas, o cualquier preocupación de la HOA antes de firmar un contrato de arrendamiento. Cualquier información publicada en el anuncio del listado NO constituye un acuerdo escrito o una garantía de los hechos declarados.

Se requiere un seguro de arrendatario aprobado por el propietario: Todos los arrendatarios deben tener un seguro de responsabilidad por daños a la propiedad en nombre del propietario y del administrador de la propiedad. Se requiere una cobertura de cien mil dólares (\$100,000.00) por daños a la propiedad del propietario y de terceros, con disposiciones que cubran al menos los riesgos de incendio, humo, explosión, descarga accidental de agua y el respaldo del alcantarillado. Los arrendatarios deben nombrar a LREI Property Management, LLC como una "Parte Interesada".

Dicha póliza se redactará sin contribuir y sin exceder la cobertura que pueda tener el Propietario y deberá renunciar a todos los derechos de subrogación contra el Propietario y el Administrador de la Propiedad. Se acuerda que el Propietario tiene un seguro para la protección del mismo, y que el Arrendatario no es beneficiario de dicho seguro. El Arrendatario será responsable ante el Propietario de todos los gastos de reparación de daños como se establece en el Contrato de Arrendamiento, independientemente del seguro existente del Propietario.

Los arrendatarios pueden **OPTAR** por no adquirir este seguro requerido a través del proveedor de seguros preferido por el arrendador, MSI, que está disponible para su compra a través de un sitio para arrendatarios, en cualquier momento, proporcionando una prueba por escrito de los siguientes tres elementos:

1. Evidencia de los niveles de seguro requeridos para mostrar que la póliza está en vigor, cuándo comenzará y terminará, y quién está nombrado en la póliza.
2. LREI Property Management, LLC debe ser nombrado como un "Interesado Adicional" en la carpeta de seguro proporcionada por el arrendatario.
3. La cobertura de responsabilidad civil del arrendatario debe ser igual o superior a: \$100,000 en cobertura de responsabilidad civil del arrendatario para la propiedad.

Incumplimiento del seguro: Si la cobertura del arrendatario para el seguro de responsabilidad civil del arrendatario autoprovisionado independientemente caduca por falta de pago o de renovación después de la ejecución del contrato de arrendamiento, LREI Property Management considerará esto como una violación del contrato de arrendamiento y puede ser motivo de desalojo.

No fumar: No se permite fumar dentro de la propiedad.

Accesibilidad para discapacitados: Cualquier duda debe ser presentada por escrito al administrador de la propiedad. Debemos obtener la aprobación del propietario para permitir la modificación del local.

Límites de la escuela: Las inquietudes sobre la inscripción en la escuela deben ser investigadas antes de presentar tu solicitud. Los solicitantes deben verificar su propia información escolar con el distrito escolar. Debido al crecimiento expansivo de esta región, las inscripciones escolares se limitan y los límites de designación pueden cambiar. Recomendamos encarecidamente contactar con el distrito escolar local en caso de que alguno de los límites escolares sea una preocupación para la casa que quiera alquilar.

Delincuentes sexuales: Los solicitantes deben comunicar sus preocupaciones sobre las estadísticas de crímenes o la presencia de delincuentes sexuales en el área antes de presentar la solicitud. Esta información está disponible gratuitamente en Internet.

Razones para la denegación de las solicitudes:

- Si no avisó adecuadamente cuando desocupó una propiedad.
- Si el o los propietarios anteriores no están dispuestos a volver a arrendarle por razones relacionadas con su comportamiento o el de cualquier miembro de la familia, huésped (bienvenido o no), sus mascotas o cualquier animal de la propiedad durante el arrendamiento.
- Si has tenido tres o más pagos atrasados de alquiler en los últimos 12 meses.
- Si tiene un cobro no pagado presentado en su contra por una Compañía de Administración de Propiedades.
- Si se ha producido una acción de detención ilegal o desalojo en los últimos cinco (5) años.
- Si ha recibido recientemente una notificación de 7 días para desocupar.
- Si tiene menos de 500 créditos
- Si ha tenido dos (2) o más cheques sin cargo en los últimos 12 meses
- Si ha permitido que alguna persona(s), que no esté(n) en el contrato de arrendamiento, resida(n) en el local.
- Si no podemos verificar información, debemos denegar la solicitud.
- No se permiten negocios operados desde la propiedad. Si tiene un negocio desde su casa que cree que podríamos aprobar, por favor informar al encargado de la propiedad.
- Si viola alguno de nuestros términos de servicio durante este proceso de solicitud.
- Si tiene una condena por delito grave en los últimos 7 años por las razones aquí mencionadas.

Inicio del arrendamiento:

Casas Vacantes --- LREI Property Management, LLC tiene la política de que todos los arrendamientos de casas vacantes deben comenzar dentro de los 14 días de la aprobación de la solicitud. No podemos mantener la casa libre de renta sin un acuerdo de arrendamiento más largo que ese tiempo.

Casas Ocupadas --- LREI Property Management, LLC normalmente anunciará una primera fecha disponible con todas las casas que manejamos. En algunos casos, esas fechas tendrán que cambiar debido a circunstancias fuera de nuestro control. Pedimos al arrendatario entrante aprobado que sea flexible en algunos casos. Entendemos la carga que esto puede crear y nos esforzamos por anunciar una fecha sólida para que los nuevos arrendatarios puedan planear en consecuencia.

Orientación de la mudanza e inspecciones de la mudanza: En el momento o antes de la mudanza del residente, habrá una inspección y una orientación de la nueva casa con uno de nuestros gerentes de propiedad. Como mínimo un residente debe estar presente en la orientación de la mudanza.

Cualquier orden de trabajo solicitada debe ser presentada por separado a través de su sitio de arrendatario en Buildium. Los problemas de plagas deben ser reportados en los primeros 30 días.

El administrador de la propiedad le dará al arrendatario una breve orientación y le instruirá sobre el mantenimiento básico de la casa, incluyendo el cambio de filtros de aire, desatascar un triturador de basura, cortes de agua, alarmas de humo, ubicación de fusibles y cajas de fusibles, y reinicios de GFCI. El informe escrito incluirá fotos del interior y del exterior. El exterior será documentado con fotos de los cuatro lados de la casa, el techo, cualquier equipo exterior, y el patio. Las fotos del interior serán de cada habitación, incluyendo el equipo, cualquier condición dañada o defectuosa, y una vista general de la mayoría de las áreas. Una copia de este informe estará disponible en el sitio del arrendatario.

Lo que queremos que nuestros arrendatarios sepan:

- 1) LREI Property Management lleva a cabo revisiones periódicas de la casa en la que vivirás. Tomamos fotos del interior y exterior de la casa durante esas visitas. Esta información se registra y se comparte con el propietario. **Si este procedimiento estándar de revisión causará problemas, recomendamos que se detenga ahora y no solicite una de nuestras casas.**
- 2) Durante los últimos 30 días del contrato de arrendamiento - se puede colocar un cartel y una caja de seguridad en la casa y se le pedirá que muestre la casa a los posibles nuevos arrendatarios.
- 3) LREI Property Management, LLC es una compañía de **CERO TOLERANCIA** en cuanto al cobro de alquileres. El alquiler se vence el 1 de cada mes, más tardar el 2 de cada mes. Los pagos atrasados comienzan a la medianoche del día 2 del mes y seguirán acumulándose hasta que se paguen. Si la renta no ha sido pagada en ese momento, se aplicarán tarifas por retraso sin excepciones. Animamos a todos los arrendatarios a que paguen a través de nuestro sistema en línea para el más seguro y rastreable método de pago.

PUNTOS CLAVE A RESUMIR DE ESTA PUBLICACIÓN:

- 1) La cuota de solicitud de 40 dólares por adulto **NO ES REEMBOLSABLE**.
- 2) La solicitud puede ser cancelada - **SIN REEMBOLSO** - por no cumplir con las pautas y términos arriba mencionados.
- 3) Todos los **ANIMALES** deben ser indicados en la solicitud y puestos en el Acuerdo de Arrendamiento.
- 4) Hay una tarifa de administración de animales de 25 dólares al mes por cada animal aprobado.
- 5) Todos los **OCUPANTES** deben ser revelados en la solicitud.
- 6) Los asuntos relacionados con inscripción en la escuela son responsabilidad del solicitante.
- 7) **NO SE PUEDE FUMAR** dentro de la propiedad
- 8) Se requiere un seguro de arrendatario

Una vez completada la solicitud, se notificará por escrito la Aprobación / Rechazo / o la oferta de otros términos dentro de 2-3 días hábiles.