

Solicitud y verificación de antecedentes

Conozca el nuevo sistema de atención por orden de llegada de solicitudes de arrendamiento, con prioridad para solicitantes con discapacidades motrices, límites en los cargos de verificación de antecedentes y proporciones de ingresos respecto de la renta y criterios de verificación de antecedentes con bajas imposiciones.



Discapacidades motrices y modificaciones por discapacidad

Para obtener información sobre las discapacidades motrices y las modificaciones por discapacidad, consulte las páginas 5 y 18.



Contenidos

Publicidad 4

Aviso de 72 horas de la disponibilidad de la unidad

Cobro, procesamiento y cargos 5

Período abierto de solicitudes

Plazos para el cobro y el procesamiento

Límites en los cargos de verificación de antecedentes

Verificación de antecedentes general 8

Identificación

Ingresos

Verificación de antecedentes adicional 11

Descripción general de las opciones

Baja imposición

Opción del arrendador

Rechazos, apelaciones y aceptación 17

Exenciones 20

¿Tiene preguntas?

Si es arrendador o inquilino y tiene preguntas o inquietudes respecto de la Ordenanza de solicitud y verificación de antecedentes o bien busca orientación general, comuníquese con la Oficina de Servicios de Renta de la PHB. Llame, envíe un mensaje de correo electrónico o visite la oficina durante el horario de la mesa de ayuda.

Mesa de ayuda de la Oficina de Servicios de Renta

TELÉFONO 503-823-1303

CORREO ELECTRÓNICO rentalservices@portlandoregon.gov

EN LÍNEA portland.gov/rso

PERSONALMENTE 421 SW 6th Avenue, Suite 500 Portland, Oregon 97204

HORARIO Lunes, miércoles y viernes De 9 a 11:00A. M. y De 1 a 4:00P. M.



El personal de la Oficina de Servicios de Renta proporcionará información sobre las leyes y las políticas de la ciudad, y remisiones a otros recursos e información. Sin embargo, este no puede ofrecer asesoramiento legal ni indicarle a una persona qué hacer en una situación.

Encuentre los documentos y los formularios en línea



Puede encontrar las normas administrativas completas, los formularios y los avisos obligatorios en línea en portland.gov/rso/application-screening

Preguntas frecuentes

Encontrará las respuestas a las siguientes preguntas frecuentes. Busque el recuadro azul o el apartado.

¿Qué debe incluir una solicitud?	4
¿Puede un solicitante pedir una constancia de recibo?	5
¿En qué orden se procesan las solicitudes?	6
¿Cuándo puede un arrendador negarse a procesar una solicitud?	7
¿Qué modos de identificación debe aceptar el arrendador?	8
¿De qué manera se evalúan las proporciones de ingresos respecto de la renta?	10
¿Qué sucede si un solicitante no cumple con las proporciones mínimas de ingresos?	10
¿Cuándo y cómo debe comunicarse una decisión?	17
¿Qué sucede si se rechaza a un inquilino no solicitante?	18
¿Qué debe incluir un aviso de rechazo?	18

Publicidad

Aviso de 72 horas de la disponibilidad de la unidad

Al realizar una publicidad, el arrendador tiene la obligación de dar un **aviso de la disponibilidad de la unidad** de 72 horas antes de comenzar a aceptar solicitudes. El aviso debe especificar lo siguiente:

- El momento en que se comenzarán a aceptar las solicitudes (no antes de las 72 horas).
- Si la unidad es accesible o no.*
- El cargo de verificación de antecedentes (si se lo cobra) y una descripción de los criterios de esta.

**Las unidades de vivienda accesibles reúnen los requisitos como "unidad tipo A" según el Código de Edificaciones Estructurales de Oregon y la norma A117.1 del Consejo Internacional de Códigos (ICC, por sus siglas en inglés). En general, las unidades de tipo A están diseñadas y construidas para brindar accesibilidad a usuarios de sillas de ruedas en toda la unidad.*

¿Qué debe incluir una solicitud?

- Oportunidad de afirmar una discapacidad motriz u otra condición de discapacidad
- Aviso para solicitantes de la Ciudad de Portland relacionado con los derechos de un inquilino de solicitar una modificación o adaptación
- Aviso para solicitantes de la Ciudad de Portland referido a dónde obtener la Declaración de derechos de los solicitantes de la Oficina de Vivienda de Portland (PHB)
- Descripción de los criterios de verificación de antecedentes y el proceso de evaluación, si se cobra un cargo por dicha verificación
- Oportunidad de incluir evidencia suplementaria para que se analice a fin de mitigar los posibles resultados negativos de la verificación de antecedentes

El arrendador puede brindar esta información proporcionando una dirección, un enlace de Internet u otra vía en la cual los posibles inquilinos pueden encontrarla.



Encuentre formularios y documentos en línea

portland.gov/rso/application-screening

★ **Práctica recomendada** Si bien no es obligatorio, es una práctica recomendada incluir información sobre el **derecho de apelación** en la solicitud.

Cobro, procesamiento y cargos

Período abierto de solicitudes

El **período abierto de solicitudes** comienza al menos 72 horas después de que se publica el aviso de disponibilidad. Al comienzo del período abierto de solicitudes, el arrendador tiene la obligación de anotar la fecha y la hora en la que se recibió cada solicitud completa. El arrendador puede procesar de modo simultáneo varias solicitudes, pero tiene la obligación de aceptar, aceptar condicionalmente o rechazar en el orden en que se reciban.

Si las solicitudes se reciben antes del período abierto de solicitudes, el arrendador tiene la obligación de anotar la fecha y la hora de las solicitudes completas con una sanción de 8 horas después del comienzo del período abierto de solicitudes.

Listas de espera de vacantes

Si el arrendador lleva una lista de espera para cubrir vacantes, los nombres deben agregarse en el orden recibido. Cuando los miembros de una lista de espera presentan una solicitud para cubrir una vacante, el arrendador puede procesar de modo simultáneo varias solicitudes, pero tiene la obligación de aceptar, aceptar condicionalmente o rechazar las solicitudes en el orden en que estas se reciban.

¿Puede un solicitante pedir una constancia de recibo?

Si un solicitante pide una constancia de recibo, el arrendador tiene la obligación de brindar esta información, incluidas la fecha y la hora en que se recibió, **en el plazo de cinco días hábiles** de haber recibido el pedido.

Prioridad para personas con discapacidades motrices*



En los casos en que durante las primeras 8 horas del período abierto de solicitudes, el arrendador recibe una solicitud en la que un miembro del grupo familiar se identifica a sí mismo como discapacitado motriz, dicho arrendador debe otorgar prioridad a estas solicitudes y aceptar, aceptar condicionalmente o rechazar las solicitudes antes de analizar otras solicitudes. Si hay varias solicitudes en las cuales un miembro del grupo familiar tiene una discapacidad motriz, deben tener lugar en el orden recibido pero antes de procesar las solicitudes completas de grupos familiares sin miembros con discapacidades motrices.

**Solo se aplica a las unidades accesibles (Tipo A) y no rige para las solicitudes de unidades que se arriendan a través de un sistema de acceso coordinado o mediante lotería en el caso de edificios residenciales con rentas situadas en el 80 % del MFI o menos.*

Plazos para el cobro y el procesamiento

Aviso de 72 horas de la disponibilidad de la unidad

Si la vacante se anuncia de manera pública, se debe publicar un aviso de disponibilidad de la unidad 72 horas antes del período abierto de solicitudes.

Período abierto de solicitudes

El período abierto de solicitudes comienza al menos 72 horas después de que se publica el aviso de disponibilidad de la unidad y las solicitudes se procesan en el orden recibido. A los solicitantes con discapacidades motrices se les brinda preferencia para las unidades accesibles.

Sanción de 8 horas

Si las solicitudes se reciben antes del período abierto de solicitudes, serán objeto de una sanción de 8 horas y se procesarán en el orden recibido.

Orden de procesamiento de solicitudes

- 0 Las solicitudes no se aceptarán hasta un mínimo de 72 horas después de publicado el aviso de disponibilidad de la unidad. Las solicitudes recibidas durante este tiempo serán objeto de una sanción de 8 horas.
- 1 Las solicitudes en las que se indique una discapacidad motriz y que se reciban durante las primeras 8 horas del período abierto de solicitudes tendrán prioridad y se procesarán primero en el orden recibido.*
- 2 Las solicitudes en las que se indique una discapacidad motriz y que se reciban *antes* del período abierto de solicitudes en el orden recibido.*
- 3 Las solicitudes recibidas durante las primeras 8 horas del período abierto de solicitudes en el orden recibido.
- 4 Las solicitudes recibidas *antes* del período abierto de solicitudes se procesarán de acuerdo con la sanción de 8 horas en el orden recibido.
- 5 Todas las demás solicitudes en el orden recibido.

**Esto se aplica únicamente a las unidades accesibles.*

Límites en los cargos de verificación de antecedentes*

Situación hipotética	Límite máximo permitido
Todas las verificaciones de antecedentes realizadas a través de una compañía de verificación	No más que el costo cobrado por la compañía de verificación de antecedentes
Parte de las verificaciones de antecedentes pero no todas ellas realizadas a través de una compañía de verificación	No más que el costo cobrado por la compañía de verificación de antecedentes más el 25 %
Todas las verificaciones de antecedentes las realiza el arrendador; no se utiliza una compañía de verificación	No más que el costo correspondiente a una compañía profesional de verificación de antecedentes que preste servicios en el área metropolitana de Portland más el 10 %

**Esto complementa los requisitos del Capítulo 90.295 de los ORS.*

¿Cuándo puede un arrendador negarse a procesar una solicitud?

El arrendador puede negarse a procesar una solicitud en los siguientes casos:

- a. El solicitante presenta infracciones verificables y repetidas de acuerdos de arrendamiento (con el mismo arrendador), encontrándose la infracción más reciente en el plazo de 365 días de la fecha de presentación y si el arrendador ha entregado al solicitante copias de los avisos de infracción analizados.*
- b. La solicitud se encuentra sustancialmente incompleta.
- c. La solicitud no incluye información respecto de la identificación o los ingresos.
- d. El solicitante ha retenido o falseado de manera intencional la información solicitada.

**Para obtener más detalles, consulte las normas administrativas en portland.gov/rso/application-screening.*



Consejo para el solicitante

Para presentar la solicitud, espere al período abierto de solicitudes. Si una solicitud se recibe antes de comience el período abierto de solicitudes, se aplicará una sanción de 8 horas.



Consejo para el solicitante

Asegúrese de que la solicitud esté completa. El arrendador puede negarse a procesar la solicitud si no lo está.

Verificación de antecedentes general

A. Identificación

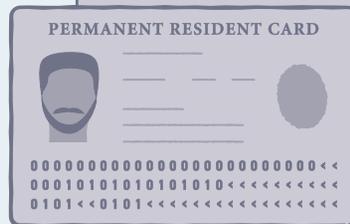
El arrendador no puede rechazar una solicitud y catalogarla de incompleta si el solicitante (o un miembro del grupo familiar de este) no presenta un número de Seguro Social ni demuestra su presencia legal en los Estados Unidos.

Además, el arrendador no puede realizar consultas acerca de la condición migratoria del solicitante ni de ningún miembro del grupo familiar de este ni solicitar una prueba de su presencia legal en los Estados Unidos.

¿Qué modos de identificación debe aceptar el arrendador?

Para verificar el nombre, la fecha de nacimiento y la fotografía de un solicitante, el arrendador debe aceptar cualquiera de los siguientes (o una combinación de estos):

- Evidencia de un número de Seguro Social (tarjeta de SSN).
- Tarjeta válida de recepción de registro de extranjeros con residencia permanente.
- Visa de inmigración.
- Número de identificación de contribuyente fiscal individual (ITIN, por sus siglas en inglés).
- Visa de no inmigración.
- Cualquier tipo de identificación emitida por el gobierno independientemente de la fecha de vencimiento.
- Cualquier identificación no gubernamental o bien una combinación de identificaciones que permitan una verificación razonable de la identidad.



B. Ingresos

Cuando varias personas vivirán en una unidad, los solicitantes pueden elegir qué adultos serán los responsables desde el punto de vista financiero y cuáles eran los inquilinos sin responsabilidad financiera.

Solicitante e inquilino no solicitante

El **solicitante** asume la responsabilidad financiera y se puede realizar una verificación de sus antecedentes en función de ella. El **inquilino no solicitante** no asume ningún tipo de responsabilidad financiera y no se le puede realizar una verificación de antecedentes en tal sentido. A un inquilino no solicitante se le puede realizar una verificación de antecedentes respecto de factores relacionados con el mantenimiento y la conducta.

Evaluación de inquilinos no solicitantes

El arrendador puede realizar una verificación de antecedentes a los inquilinos adultos no solicitantes únicamente respecto de factores vinculados con el mantenimiento de la propiedad y la conducta de conformidad con la salud, la seguridad o el disfrute tranquilo de las instalaciones por parte de otros residentes o del arrendador y a fin de evaluar la capacidad de los posibles inquilinos de cumplir con las **Normas de residencia** del arrendador. Si bien un arrendador no puede realizar una verificación de antecedentes de los inquilinos no solicitantes respecto de su responsabilidad financiera, puede exigir que todos los inquilinos adultos firmen las Normas de residencia.

Límites en las proporciones de ingresos respecto de la renta

Cuando el monto mensual de la renta es inferior a lo que se considera asequible para los grupos familiares que se encuentran en el 80 % de los ingresos familiares medios (MFI, por sus siglas en inglés),* el arrendador puede solicitar un ingreso mensual bruto de hasta 2.5 veces (pero no más) el monto de la renta.

Cuando el monto mensual de la renta es superior a lo que se considera asequible para los grupos familiares que se encuentran en el 80 % de los ingresos familiares medios (MFI),* el arrendador puede solicitar un ingreso mensual bruto de hasta 2 veces (pero no más) el monto de la renta.

Si la renta es inferior al monto asequible en el 80 % del MFI, entonces el ingreso requerido puede ser:

2.5 veces el monto de la renta

Si la renta es superior al monto asequible en el 80 % del MFI, entonces el ingreso requerido puede ser:

2 veces el monto de la renta

*La PHB publica anualmente las rentas asequibles que se encuentran en el 80 % del MFI: portland.gov/phb; consulte las Normas administrativas para obtener más detalles en portland.gov/rso/application-screening.

¿De qué manera se evalúan las proporciones de ingresos respecto de la renta?

Al evaluar las proporciones de ingresos respecto de la renta del solicitante, el arrendador tiene la obligación de lo siguiente:

- **Incluir todas las fuentes de ingresos del solicitante**, entre ellas, sin limitación, los salarios, la asistencia con la renta (solamente de procedencia no gubernamental) y los beneficios monetarios públicos. El arrendador también puede optar por tener en cuenta la asistencia verificable de amigos o familiares.
- Realizar los cálculos sobre la base de:
 - a) Un monto de renta que se vea reducido por el monto de cualquier cupón de renta o subsidio para la vivienda del gobierno federal, estatal o local disponible para el solicitante; y
 - b) los recursos económicos acumulativos de todos los solicitantes (no incluye a los inquilinos no solicitantes).

¿Qué sucede si un solicitante no cumple con las proporciones mínimas de ingresos?

Si un solicitante no cumple con las proporciones mínimas de ingresos, el arrendador puede solicitar una garantía adicional y documentada de un garante o en forma de un **depósito de garantía adicional** [de conformidad con la Subsección 30.01.087 A]. El arrendador debe comunicar esta aprobación condicional por escrito e indicar el monto de la garantía adicional. El solicitante contará con no menos de 48 horas para aceptar o rechazar esta oportunidad. Si el arrendador exige una garantía adicional de un garante, también puede exigir que el garante demuestre su capacidad económica.

Si el garante es un amigo o familiar, el arrendador no puede exigir que el garante tenga un ingreso que supere el triple del monto de la renta. El acuerdo del garante no puede superar el plazo del acuerdo de arrendamiento.

Verificación de antecedentes adicional

Junto con la **verificación general de antecedentes**, el arrendador puede aplicar criterios adicionales de verificación de antecedentes más allá de los ingresos y la verificación de la identidad.

El arrendador puede aplicar ya sea los criterios predefinidos de verificación de antecedentes **con bajas imposiciones** o bien los criterios de verificación de antecedentes de su elección (**Opción del arrendador**). Se recomienda a los arrendadores que apliquen criterios de verificación de antecedentes que se correspondan con aquellos de bajas imposiciones o bien que sean menos prohibitivos que estos.



Si se cobrará un cargo de verificación de antecedentes, todos los criterios de verificación deben definirse y describirse en el aviso de disponibilidad de la unidad.



Consejo para el solicitante

¿Le preocupa obtener resultados negativos en la verificación de antecedentes?

Puede suministrar evidencia suplementaria para explicar, justificar o refutar la relevancia de la posible información negativa que se descubra mediante la verificación de antecedentes.

Puede realizarse mediante:

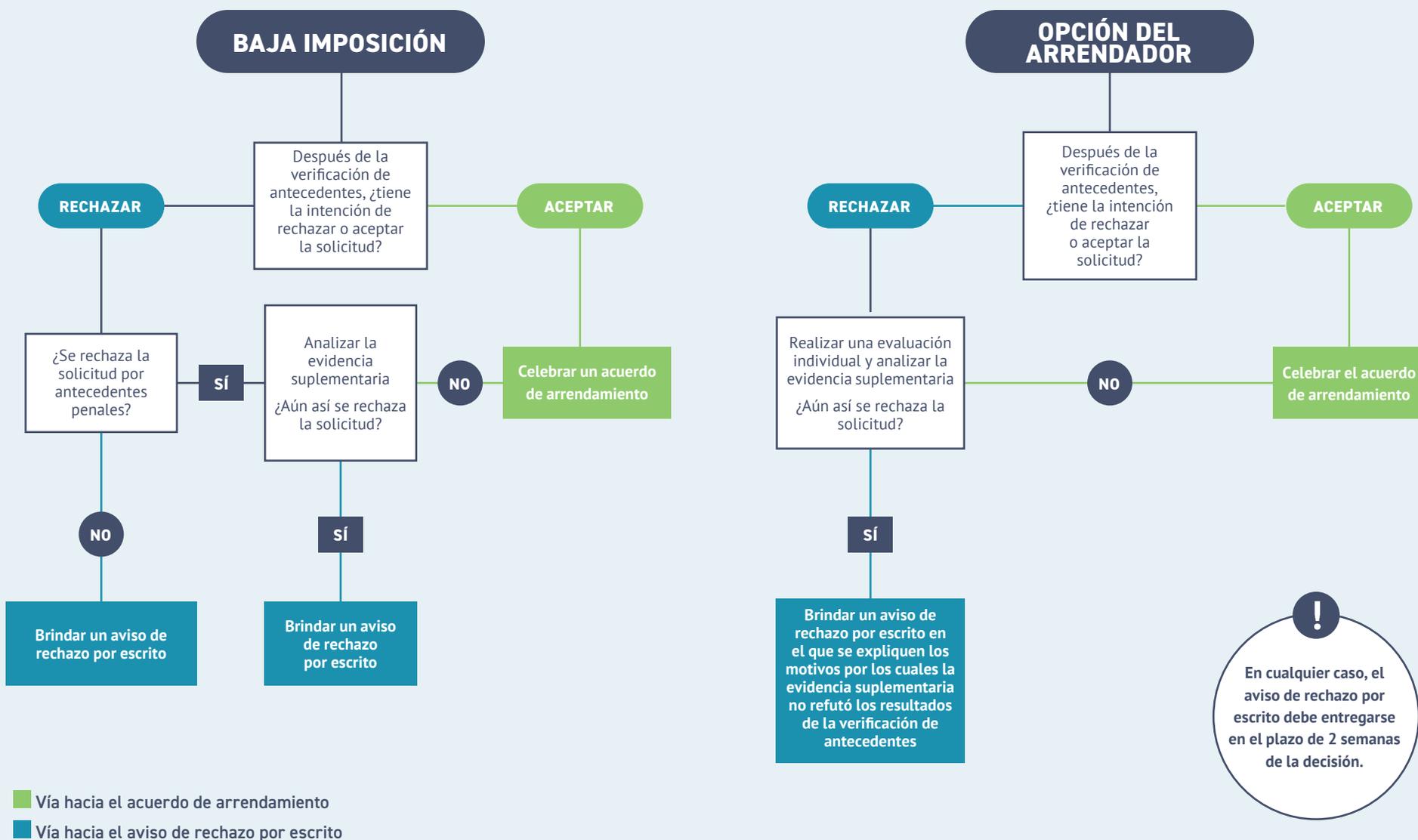
- cartas personales;
- documentos de una organización comunitaria;
- prueba de la participación en un programa de tratamiento para el abuso de sustancias;
- todo otro elemento que considere que sea relevante.

Incluya esto con la solicitud completa.



Criterios con bajas imposiciones frente a los elegidos por el arrendador

Si se aplican criterios adicionales de verificación de antecedentes; el arrendador cuenta con dos opciones:



A. Criterios de verificación de antecedentes con bajas imposiciones

Al aplicar criterios de verificación de antecedentes con bajas imposiciones, el arrendador acepta no rechazar a un solicitante por los siguientes aspectos de sus antecedentes penales, crediticios o de arrendamientos:

Antecedentes penales

1. Arresto que no motivó una condena, a menos que se encuentre pendiente a la fecha de la solicitud.
2. Participación en un programa de aplazamiento o diferimiento de sentencia o finalización de este.
3. Condena que se desestimó, suprimió, anuló o invalidó por vía judicial.
4. Condena por un delito que dejó de ser ilegal en Oregon.
5. Condena o toda otra decisión emitida a través del sistema de justicia juvenil.
6. Condena por delitos menores para los cuales las fechas de la condena son superiores a los 3 años desde la fecha de la solicitud.*
7. Condena por delitos graves para los cuales las fechas de la condena son superiores a los 7 años desde la fecha de la solicitud.*



Si se rechaza al solicitante por motivos relacionados con sus antecedentes penales, el arrendador tiene la obligación de tener en cuenta toda evidencia suplementaria proporcionada por el solicitante junto con la solicitud completada.

Historial crediticio

1. Puntaje crediticio de, al menos, 500 o más.
2. Historial crediticio insuficiente, a menos que el solicitante retenga de mala fe su información de su historial crediticio que pudiera de otro modo constituir el fundamento para un rechazo.
3. Información negativa proporcionada por una agencia de informes crediticios de consumidores en la que se indique obligaciones impagas vencidas por montos menores que \$1,000.
4. Saldo adeudado en concepto de daños previos a propiedades arrendadas por un monto inferior a \$500.
5. Quiebra, presentada por el solicitante, que se haya descontinuado.
6. Quiebra en virtud del Capítulo 13 que haya sido presentada por el solicitante y se encuentre en proceso activo de pago.
7. Deudas médicas o por préstamos educativos/de capacitación vocacional.

★ Práctica recomendada Si bien no es obligatorio, es recomendable tener en cuenta toda evidencia suplementaria proporcionada para el historial crediticio y de arrendamientos.

Antecedentes de arrendamientos

1. Medida para recuperar la posesión, si dicha acción:
 - a) Fue desestimada o trajo como resultado una decisión general a favor del solicitante antes de presentada la solicitud.
 - b) Trajo como resultado una decisión general en contra del solicitante que se cursó 3 años o más antes de la fecha de la solicitud.
 - c) Trajo como resultado una decisión general en contra del solicitante, la cual se cursó menos de 3 años antes de la fecha de la solicitud si 1) la rescisión del arrendamiento [en función del cual se fundamentó la medida] no tenía una causa justificada o 2) si la decisión en contra del solicitante fue una sentencia en rebeldía por no comparecencia y el solicitante puede presentar evidencia creíble de que ya había abandonado la unidad al momento en que se entregó el aviso.
 - d) Una decisión o un registro de un tribunal que posteriormente se archivó o selló de conformidad con los procedimientos de la ley estatal.
2. Toda información que el arrendador obtenga a partir de una verificación de referencias de arrendamiento verbales o por escrito, con la excepción de lo siguiente:
 - a) Incumplimientos de pagos de la renta.
 - b) Tres o más infracciones sustanciales del acuerdo de arrendamiento en el plazo de un año antes de la fecha de la solicitud y que trajo como resultado avisos dirigidos al inquilino.
 - c) Un saldo pendiente de pago a un arrendador.
 - d) Infracciones del contrato de arrendamiento que motivaron una rescisión con causa justificada.
4. Historial de arrendamientos insuficiente, a menos que el solicitante retenga de mala fe información del historial de arrendamientos.



Al aplicar criterios de verificación de antecedentes con bajas imposiciones, el arrendador tiene la obligación de cumplir con todas las leyes federales, estatales y locales vigentes.

B. Criterios de verificación de antecedentes elegidos por el arrendador

Aceptación de una solicitud

Cuando un arrendador aplica criterios de verificación de antecedentes elegidos por él (**Opción del arrendador**) y acepta una solicitud, no se requiere ningún tipo de evaluación adicional.

Intención de rechazar la solicitud

Cuando un arrendador aplica criterios de verificación de antecedentes de su elección y tiene la intención de rechazar una solicitud, si cualquier criterio individual es más prohibitivo que cualquiera de los criterios de verificación de antecedentes con bajas imposiciones, el arrendador tiene la obligación de realizar una **evaluación individual** antes de rechazar al solicitante.

► Realización de la evaluación individual

Una evaluación individual requiere que el arrendador tenga en cuenta el contexto en torno a los componentes negativos de la solicitud. También constituye una oportunidad para que un solicitante explique por qué debería ser aceptado a pesar de un componente descalificante en la solicitud. No existe ningún formulario ni plantilla estándar para las evaluaciones individuales. Si el arrendador tiene preguntas, debe procurar asesoramiento legal.

► Análisis de la evidencia suplementaria

Al realizar una evaluación individual, el arrendador tiene la obligación de aceptar y analizar toda la **evidencia suplementaria** que proporcione un solicitante (con la solicitud completa) a fin de explicar, justificar o refutar la relevancia de la posible información negativa descubierta a través de la verificación de antecedentes.

Al efectuar una evaluación individual, el arrendador debe tener en cuenta la evidencia suplementaria así como también lo siguiente:



1. La naturaleza y la gravedad de los incidentes que conducirían a un rechazo.



2. La cantidad y el tipo de incidentes.



3. El tiempo que ha transcurrido desde la fecha en que se produjeron los incidentes.



4. La edad de la persona al momento en que tuvieron lugar los incidentes.

Rechazos, apelaciones y aceptación

A. Rechazos

Rechazos en general

El arrendador puede rechazar a cualquier solicitante o inquilino no solicitante de acuerdo con los requisitos de la norma 30.01.086 y todas las leyes federales, estatales y locales vigentes.

Rechazo con criterios con bajas imposiciones

Al rechazar a un solicitante aplicando criterios de verificación de antecedentes con bajas imposiciones, el arrendador tiene la obligación de proporcionar un **aviso de rechazo** por escrito con una declaración que indique los motivos de este. Antes de rechazar a un solicitante por sus antecedentes penales, el arrendador debe tener en cuenta la evidencia suplementaria proporcionada por el solicitante, si se suministra junto con la solicitud.

Rechazo con criterios elegidos por el arrendador

Al rechazar a un solicitante aplicando criterios de verificación de antecedentes elegidos por el arrendador, este debe realizar una **evaluación individual** del solicitante (consulte la página 16). Luego de llevar a cabo la evaluación, incluido el análisis de la evidencia suplementaria, el arrendador puede rechazar al solicitante siempre que se cumpla lo siguiente:

- El rechazo no es discriminatorio en virtud de la Ley de Vivienda Justa.
- El rechazo cumple con el **proceso general de verificación de antecedentes** y todas las otras leyes federales, estatales y locales vigentes.
- El arrendador proporciona al solicitante un **aviso de rechazo** por escrito en el plazo de dos semanas del rechazo e incluye una explicación del fundamento de dicho rechazo, como también una explicación de los motivos por los cuales la evidencia suplementaria no compensó de modo adecuado los factores sobre los que el arrendador basó su decisión para rechazar la solicitud.
- El arrendador emite al solicitante un aviso de rechazo por escrito.

Comunicación de la decisión

En el plazo de 2 semanas de la evaluación, el arrendador tiene la obligación de proporcionar una **comunicación de la decisión por escrito**, ya sea la aceptación, la aceptación condicional o el rechazo. En el caso de una aceptación condicional o un rechazo, se debe describir el fundamento de la decisión.



Todos los requisitos municipales complementan a los requisitos estatales; consulte los ORS 90.304.

Solicitudes y rechazos de modificaciones relacionadas con discapacidades



El pedido por parte de un solicitante de una modificación o una adaptación razonable por una discapacidad o bien la naturaleza de una modificación o adaptación pedida no puede constituir un factor del rechazo de una solicitud.

Además, al solicitante no se le puede negar una vivienda exclusivamente en función de la negativa del arrendador de cumplir con un pedido de modificación. Si se rechaza la modificación pedida:

- El arrendador tiene la obligación de brindar al solicitante dos períodos sucesivos de 24 horas dentro de los cuales solicitar modificaciones alternativas.
- Si no se puede efectuar una modificación razonable, el solicitante, si de otro modo fuera elegible, puede aceptar la unidad sin modificaciones.

¿Qué sucede si se rechaza a un inquilino no solicitante?

Si un solicitante reúne los requisitos para obtener una unidad, el arrendador no puede rechazar al solicitante en función del rechazo de un inquilino no solicitante que el solicitante haya incluido en su solicitud. En su lugar, el arrendador tiene la obligación de permitir que el solicitante que reúna los requisitos acepte la unidad sin el inquilino no solicitante.

¿Qué debe incluir un aviso de rechazo?

El aviso de rechazo por escrito debe cumplir con los requisitos de los ORS 90.304 e incluir una declaración de los motivos del rechazo. Si se aplican criterios de verificación de antecedentes elegidos por el arrendador, deben incluir una explicación del fundamento de dicho rechazo, como también una explicación de las razones por las cuales la evidencia suplementaria no compensó de modo adecuado los factores sobre los que el arrendador basó su decisión.

B. Apelaciones

El arrendador tiene la obligación de brindar la oportunidad de apelar durante un plazo de 30 días después del rechazo de una solicitud. El proceso de apelación debe cumplir con lo siguiente:

1. Brindar la oportunidad de corregir, refutar o explicar la información negativa que conformó la base para el rechazo.
2. Establecer una calificación previa del solicitante para oportunidades de arrendamiento en las propiedades del arrendador durante 3 meses luego de la fecha en que el arrendador apruebe una solicitud revisada después de una apelación.
3. Eximir al solicitante del cargo de verificación de antecedentes durante 3 meses luego de la apelación aprobada. Antes de eximir el cargo de verificación de antecedentes, el arrendador puede exigir al solicitante que certifique por sí mismo que ninguna condición ha sufrido cambios respecto de aquellas descritas en la solicitud aprobada del arrendador.

C. Aprobación y aceptación

Una vez que el arrendador brinde su aprobación y luego de la aceptación de la unidad por parte del solicitante, el arrendador y el solicitante deben celebrar un **acuerdo de arrendamiento**. El arrendador también puede exigir que todos los inquilinos adultos firmen las **Normas de residencia**.



La ley que rige los requisitos de solicitud y verificación de antecedentes está sujeta a cambios. Se recomienda a los arrendadores e inquilinos que se mantengan al tanto del estado actual de la ley.

Exenciones

Estos requisitos no se aplican a un proceso de arrendamiento de unidades que:

1. Se encuentren reguladas como viviendas asequibles por parte de un gobierno federal, estatal o local respecto de los grupos familiares cuyos ingresos no superen el 80 por ciento de los ingresos medios para grupos familiares y se encuentren sujetas al Sistema de Acceso Coordinado del Condado de Multnomah o a un acuerdo formal de remisión entre el arrendador y un proveedor de servicios o agencia gubernamental sin fines de lucro que trabajen para ofrecer viviendas a inquilinos vulnerables o de bajos ingresos.
2. No se renten ni se publiquen para su arrendamiento al público en general, lo cual incluye las publicidades en plataformas en línea con o sin cargos.
3. Se compartan con un arrendador que utilice la unidad de vivienda como residencia principal, donde la unidad de vivienda se define de acuerdo con el Código de la Ciudad de Portland (PCC, por sus siglas en inglés) 33.910 y no por los ORS 90.100; o se compartan con un acuerdo de arrendamiento independiente por la misma unidad de vivienda, donde esta última se define según el PCC 33.910 y no los ORS 90.100.
4. Contratos de arrendamiento en los cuales el solicitante ocuparía una sola unidad de vivienda en un dúplex en el cual la residencia principal del arrendador sea la segunda unidad de vivienda del mismo dúplex.
5. Contratos de arrendamiento en los cuales el solicitante ocuparía una unidad de vivienda accesoria, de acuerdo con lo definido por el PCC 33.205, que se encuentre sujeta a la Ley de la Ciudad de Portland siempre y cuando el propietario de la unidad de vivienda accesoria viva en el lugar o los contratos de arrendamiento en los cuales el propietario ocupe la unidad de vivienda accesoria y la unidad de vivienda que ocuparía el solicitante se encuentre en el lugar.

Nota: En cualquier caso en que los requisitos locales, estatales o federales de financiamiento o préstamos para la verificación de antecedentes del inquilino entren en conflicto con cualquier parte de la Sección 30.01.086, los requisitos de financiamiento o préstamos tendrán prioridad respecto únicamente de aquellas partes que se encuentren en conflicto.

Incumplimiento

El arrendador que no cumpla con cualquiera de estos requisitos es responsable ante el solicitante por un monto de hasta \$250 por infracción más daños reales, honorarios razonables de abogados y costos. Todo solicitante que se vea perjudicado sustancialmente por el incumplimiento intencional del arrendador tendrá fundamentos para interponer una acción ante cualquier tribunal con competencia jurisdiccional en concepto de daños y otros recursos, según corresponda.



Si considera que fue víctima de acoso o discriminación a raíz de su raza, color, nacionalidad, religión, sexo, condición familiar, discapacidad, estado civil, fuente de ingresos, orientación sexual, lo cual incluye identidad de género, violencia doméstica, tipo de ocupación o edad superior a los 18 años, procure asesoramiento legal relativo a sus derechos en virtud de la Ley Vivienda Justa.

Para traducción o interpretación, llame al 503-823-1303

TTY al 503-823-6868 o Servicio de Retransmisión de Oregon al 711

503-823-1303 Traducción e interpretación
Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译
Письменный или устный перевод | 翻訳または通訳
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역
Письмовий або усний переклад | Turjumida ama Fasiraadda
الترجمة التحريرية والشفوية | ການແປພາສາ ຫຼື ການອະທິບາຍ

El presente requisito complementa a todo otro derecho y responsabilidad establecido en la Ley para Propietarios e Inquilinos Residenciales de Oregon en virtud del Capítulo 90 del Estatuto Modificado de Oregon y la Ley para Propietarios e Inquilinos de Portland de acuerdo con el Título 30 del Código de la Ciudad de Portland.

La información que consta en este formulario tiene fines educativos únicamente. Debe revisar el estatuto estatal, el código de la ciudad o la norma administrativa correspondiente según sea necesario. Si necesita asesoramiento legal o si está considerando llevar adelante una acción legal, debe comunicarse con un abogado.

Puede encontrar las normas administrativas completas, los formularios y demás documentos en línea en

**[portland.gov/rso/
application-screening](http://portland.gov/rso/application-screening)**

¿Tiene preguntas?

Si es arrendador o inquilino y tiene preguntas o inquietudes respecto de las Ordenanzas de solicitud y verificación de antecedentes o bien busca orientación general, comuníquese con la Oficina de Servicios de Renta de la PHB. Llame, envíe un mensaje de correo electrónico o visite la oficina durante el horario de la mesa de ayuda.

Mesa de ayuda de la Oficina de Servicios de Renta

TELÉFONO 503-823-1303

CORREO ELECTRÓNICO rentalservices@portlandoregon.gov

EN LÍNEA portland.gov/rso

PERSONALMENTE 421 SW 6th Avenue, Suite 500
Portland, Oregon 97204

HORARIO Lunes, miércoles y viernes
De 9 a 11:00A. M. y de 1 a 4:00P. M.

*El personal de la **Oficina de Servicios de Renta** proporcionará información sobre las leyes y las políticas de la ciudad, y remisiones a otros recursos e información. Sin embargo, este no puede ofrecer asesoramiento legal ni indicarle a una persona qué hacer en una situación.*

