

POLÍTICA Y PROCEDIMIENTOS Fecha de Emisión: 05/01/2023 Número: 20222712-RCC-001

Comunidad: Rimrock Court Homeowners Cooperative

Sujeto: Política de Criterios de Evaluación de la Cooperativa

Aprobado Por: La Junta durante la reunión de la Junta del 27 de diciembre de 2022.

Revisado por Brian Dasso, Small Business Legal Clinic 3 de enero de 2023

PROPÓSITO

Rimrock Court Cooperative ofrece viviendas estables a largo plazo para personas de ingresos moderados a bajos. El plazo de arrendamiento inicial es de cincuenta años y está destinado a ofrecer seguridad a los miembros individuales, así como a la membresía. Es importante para los miembros, en su conjunto, que los nuevos solicitantes sean examinados cuidadosamente.

Los ingresos, el crédito, los antecedentes penales, los antecedentes de desalojo y las referencias de los solicitantes se evaluarán minuciosamente. Los solicitantes deben demostrar a través de estos controles (y posiblemente información adicional proporcionada por el solicitante) que los solicitantes pueden pagar el arrendamiento del espacio a tiempo, mantener su hogar y espacio, ser un vecino seguro y responsable y ser un participante activo conforme se necesiten actividades de voluntariado.

Debido a que la cooperativa tiene un alto costo para eliminar a un miembro que no cumple con el contrato de arrendamiento y/o las reglas del parque, el criterio mínimo de selección es el siguiente:

Historial de Crédito - Los siguientes elementos pueden descalificar la aceptación de un solicitante:

- La puntuación de crédito no debe ser inferior a **620**, según los Estatutos de la Cooperativa 3.1(3)(c). Los puntajes de crédito son proporcionados por TransUnion.
- Cobros sin pagar actuales, juicios y gravámenes fiscales.
- Se tendrán en cuenta los informes de bancarrota. Se alienta a los solicitantes en bancarrota a incluir una explicación por escrito con la solicitud para ayudar en el proceso de toma de decisiones.
- Si el puntaje de crédito no se califica porque el solicitante no tiene crédito o tiene un crédito muy bajo, el solicitante aún puede ser aceptado con excepciones basadas en su excelente historial de renta.

Historia Criminal - Se requiere una verificación de antecedentes penales para todos los solicitantes.

- Se alienta a los solicitantes con antecedentes penales a incluir una explicación por escrito con la solicitud para ayudar en el proceso de toma de decisiones. La explicación debe incluir la naturaleza de la condena, hace cuánto tiempo se produjo la condena y dónde se produjo la condena.
- El solicitante será evaluado según las siguientes calificaciones: el miembro propuesto y los ocupantes del hogar no son personas que puedan constituir una amenaza directa para la seguridad de cualquier individuo, la comunidad o la propiedad de otros; y
- El miembro propuesto y cualquier ocupante del hogar no son abusadores actuales de

sustancias ilegales y no tienen antecedentes de delitos violentos o relacionados con las drogas.

Referencia(s) del Arrendador

- Requiere un mínimo de 2 (dos) años de referencias positivas de propietarios no relacionados.
- Solicitantes sin historial de alquiler previo; anteriormente fue propietario de una casa, o vivió con parientes, puede usar referencias personales de los vecinos de al lado, o deberá demostrar la capacidad de pagar el alquiler y no molestar a los vecinos.

Registro de Desalojo Anterior - Los siguientes elementos pueden descalificar la aceptación de membresía:

- Un desalojo en los últimos tres años. Se revisarán las circunstancias atenuantes.
- También se considerarán los desalojos de hace más de tres años pero menos de cinco años, pero no son denegaciones automáticas. Se dará consideración a buen crédito y referencias de alquiler para desalojos anteriores. Al igual que con todos los criterios, puede presentar una explicación por escrito con su solicitud para que se considere una excepción.

Referencias Personales

- Un mínimo de dos (2) (recomendamos tres) referencias personales seleccionadas por el solicitante. Las referencias personales no pueden estar relacionadas con el solicitante. Los vecinos son excelentes referencias, especialmente para aquellos que no tienen referencias de propietarios.

Ingreso

- Los ingresos declarados deben ser verificados por escrito. Los solicitantes deben poder demostrar un empleo estable durante al menos dos años sin interrupción en el historial de empleo.
- La verificación puede incluir: talones de cheque, verificación colocada en el membrete de la empresa, carta de asignaciones de beneficios y/o declaraciones de impuestos.
- Los trabajadores por cuenta propia deben proporcionar dos años de declaraciones de impuestos para verificar los ingresos.
- Los tipos de ingresos válidos incluyen, entre otros, Sueldos, Salarios, Propinas, Beneficios del Seguro Social, Jubilación, Pensión o Cuentas de Ahorro, Acciones o Bonos. Los solicitantes pueden optar por demostrar ingresos adicionales de asistencia social (es decir, TANF, Oregon Trail Card, etc.) para ayudar.
- Demostrar una relación de deuda a ingreso aceptable.
- El ingreso mensual total combinado debe ser al menos 3 veces el monto de la renta mensual del espacio y el pago de la casa. (por ejemplo, \$200 de pago de la casa + \$500 de renta del espacio = \$700 X 3 = \$2100 de ingreso mensual). Los ingresos serán aproximadamente tres veces el alquiler del espacio y el pago de la casa.

Límite de Ingresos

- Por debajo del 80 % del Ingreso Medio del Área (AMI) para el condado de Jefferson. Las excepciones pueden estar disponibles.

Mascotas - por favor revise las políticas de mascotas (Reglas de la Comunidad - Sección 4)

- Se requiere la aprobación de la Junta para todas las mascotas.
- No puede haber más de *tres* (3) mascotas domésticas por hogar.
- Los solicitantes deben revelar todas las mascotas que vendrán con ellos al parque. Es posible que se le pida que lleve a su mascota a una entrevista para que la junta se reúna y verifique el comportamiento de su(s) mascota(s).

Declaraciones Falsas

- La solicitud de un solicitante puede ser denegada en caso de que el solicitante proporcione información falsa o engañosa a la cooperativa, o al administrador de la propiedad de la cooperativa, en relación con su solicitud de membresía.

Entrevista - Orientación

- La Junta se reserva el derecho de solicitar una entrevista en persona o por teléfono/virtual con el solicitante para discutir cualquier pregunta que la Junta pueda tener con respecto a la solicitud del solicitante.



Vivienda Justa: Rimrock Court Homeowners Cooperative es un proveedor de vivienda equitativa. No discriminamos por motivos de raza, etnia, color, origen nacional, sexo, religión, identidad de género, estado familiar, discapacidad, estado civil, pareja de hecho, fuente de ingresos, Sección 8, orientación sexual o víctimas de violencia doméstica (incluyendo asalto y acechos) en la aprobación de nuestros miembros.