

POLÍTICA Y PROCEDIMIENTO DE PAGO

Fecha de Emisión: 5 de enero de 2023

Número: 20222712-RCC-001

Comunidad: Rimrock Court Homeowners Cooperative

Sujeto: Política de Pago de la Cooperativa

Aprobado Por: La Junta en la Reunión del 27 de diciembre de 2022

Revisado por Brian Dasso, Small Business Legal Clinic 3 de enero de 2023, se incorporan los cambios.

PROPÓSITO

Establecer un procedimiento estándar sobre el pago de rentas y cargos por retraso. El propósito de la política de pago es que la Cooperativa y el residente entiendan cuándo vencen los pagos de la renta, se cobran cargos por pagos atrasados y/o se sigue un proceso legal para un desalojo.

Fecha de Pago de la Cooperativa

Las **primas** para los miembros de la cooperativa se conocen comúnmente como "**Renta**". A los efectos de esta política, "**Renta**" se define como todas las obligaciones monetarias del Residente con la Cooperativa, según los términos del Acuerdo de Arrendamiento por Propiedad o del Acuerdo de Arrendamiento para Inquilinos, incluido el Acuerdo de Alquiler Asumido en el Estatuto Revisado de Oregon (ORS Capítulo 90). Los residentes acuerdan pagar, sin demanda, cada mes, una suma de dinero acordada al Administrador de la Propiedad (en nombre de la Cooperativa) como "renta" en la cantidad especificada en el acuerdo de arrendamiento.

Cooperative Management Inc. aceptará los siguientes métodos de pago:

- Pago en línea
 - o ACH (cuenta de cheques o de ahorros)
 - o Tarjeta de Credito o Debito (provider charges a fee to be paid by resident)
 - o Pago en Efectivo a través de la Red Paylease/Zego
- Cheque Personal (a menos que se hayan devuelto dos cheques en un período de 24 meses)
- Giro Postal
- Cheque de Caja

El pago de la renta debe pagarse por adelantado y recibirse antes del primero (1) de cada mes. La política de pago de Rimrock Court permite que los residentes envíen los pagos por correo hasta el día siete (7) del mes sin multas. Esto se considera un período de gracia para pagos no entregados a tiempo como resultado de retrasos en el servicio postal, días festivos y fines de semana. Cualquier fondo que esté matasellado o pagado después del siete (7) del mes se cobrará un cargo por pago atrasado. El residente incurrirá en cargos por retraso si el pago de la renta se recibe el día siete (7) del mes o después. El monto del recargo por pago atrasado es de \$25.00.

A partir del 1 de febrero de 2023, la Cooperativa comenzará a aplicar la siguiente política de pago para todos los residentes. Si no se recibe la renta antes del (15) del mes, se enviará por

correo o entregará al residente un Aviso de Pagar o Desalojar, de acuerdo con el Acuerdo de Arrendamiento de Propiedad o ORS 90, según corresponda. De no pagarse la renta hasta el día treinta (30) o último del mes, el administrador de la propiedad podrá iniciar el proceso de desalojo con autorización de la Junta. Los residentes incurrirán en un cargo adicional por publicar avisos, todos los costos del proceso de desalojo y los honorarios legales.

Es en el mejor interés del residente y es su responsabilidad asegurarse de que la renta se pague a tiempo, todos los meses. Cooperative Management Inc. no está obligado a recordarle al residente que pague el alquiler o cualquier otro monto adeudado antes de entregar notificaciones o solicitar el desalojo.

Cargos por Retraso

Los cargos por retraso se calculan según el acuerdo de arrendamiento. El cargo por retraso se aplica si el pago no está matasellado antes del día siete (7) del mes. Si el pago de la renta se realiza con un cheque personal que luego es rechazado por el banco del residente, se le cobrará al residente un cargo de \$25.00 como resultado de dicho cheque rechazado (separado del cargo por retraso), además de la renta y el cargo por retraso adeudado en el pago de la renta.

La política de la Junta que maneja los cargos por retraso es que el administrador de la propiedad aplica automáticamente el cargo. La política de la Junta es no renunciar a los cargos por pagos atrasados, pero permitirá una exención cada doce meses a discreción del administrador de la propiedad.

La Junta de la Cooperativa autoriza al Administrador de la Propiedad a aceptar pagos parciales y aprobar acuerdos de pago para los residentes, a menos que se revoque ese privilegio porque el proceso de desalojo debe comenzar o según lo indique la Junta.

Excepciones Condicionales

Las excepciones solo pueden ser aprobadas por el Administrador de la Propiedad (con la aprobación de la Junta), caso por caso. El Administrador de la Propiedad evaluará las circunstancias desafortunadas que causaron los pagos atrasados. Por ejemplo, John Doe tiene un problema médico urgente que le causó dificultades financieras y John solo pagó \$225.00 de los \$550.00 de la renta adeudados en febrero.

Es responsabilidad del Residente comunicarse con el Administrador de la Propiedad y enviar un plan de pago por escrito a Cooperative Management Inc., para su aprobación. El plan de pago debe ser por escrito y aprobado por el Administrador de la Propiedad. Si se aprueba, el plan de pago detendrá el procesamiento del aviso legal, pero no detendrá el cobro del cargo por retraso. Si el Residente viola el plan de pago y el acuerdo, se presentará el aviso legal y se iniciará el proceso de desalojo. La Junta tendrá derecho a recuperar los honorarios de los abogados, los honorarios de la empresa administradora y los honorarios de cobro de la cuenta en retraso.

La política estándar para este acuerdo escrito será de no más de **cinco (5) meses** para ponerse al día con el dinero adeudado. Por ejemplo, John se puso en contacto con el administrador de la propiedad y, después de revisar su presupuesto, determinó que podía hacer un pago mensual adicional de \$70.00 además de pagar su renta actual a tiempo. (Renta = \$550.00 + Retraso \$25.00 = \$575, John pagó \$225.00 por lo que el saldo adeudado es de \$350.00). Los \$70.00 adicionales por mes harán que John vuelva al estado actual dentro de cinco meses.

Fecha	Política	Acción	Residente	Administrador de la Propiedad
1ro	Renta Vence		Paga Renta	Cobra y hace cuentas de renta.
1ro-7	La renta debe ser matasellada dentro de estas fechas	Pague la renta o comuníquese con el administrador de la propiedad	Inicia el pago de la renta -o- si se da cuenta de que no puede pagar, el inquilino debe comunicarse con el administrador de la propiedad y hacer un plan de pago.	Agrega comunicación a notas del residente, se comunica con la Junta según sea necesario y puede escribir un acuerdo de pago propuesto para ser firmado
7	Último día de renta para ser matasellada sin incurrir en cargo por retrasado	La renta debe enviarse por correo hoy para que se considere a tiempo	Envía por correo o realiza el pago de la renta en línea -o- si se da cuenta de que no puede pagar, el inquilino debe comunicarse con el administrador de la propiedad y hacer un plan de pago.	Mantiene los sobres matasellados después del día 7 como prueba requerida para los cargos por pagos atrasados. Agrega cualquier comunicación a las notas de los residentes, se comunica con la Junta según sea necesario y puede escribir una propuesta de acuerdo de pago para ser firmada
8	Cargo por pago atrasado incurrido	Cargo por pago atrasado de \$25 agregado	El residente debe incluir \$25 adicionales si se envía por correo después del día 7 para cubrir el cargo por retraso	Cargo por pago atrasado de \$25 a la cuenta del inquilino
15	Aviso de Pago o Abandono si el alquiler permanece no pagado	Aviso de Pagar o Renunciar enviado por correo o entregado		Aviso de Pago o Abandono por correo
30	Comienza el Proceso de Desalojo con la Corte	Abogado Litigante de la Cooperativa Contactado	Honorarios de abogados, honorarios de desalojo, honorarios de la compañía administradora y honorarios de cobranza incurridos y agregados al saldo adeudado	El abogado comienza el proceso de desalojo, los honorarios de abogados, los honorarios de desalojo, los honorarios de administración y los honorarios de cobro se agregan a las cuentas del residente

