



Oakland Community Land Trust

Criterios para la selección de compradores de OakCLT

Actualizado en abril de 2023



Trasfondo

La misión del Fideicomiso de Tierras Comunitarias de Oakland (OakCLT, por sus siglas en inglés) es expandir y conservar las oportunidades de vivienda y desarrollo económico para los residentes de bajos recursos de Oakland incluyendo residentes que son negres, latines asiáticos, o miembros de otras comunidades de color. En la práctica, adquirimos vivienda, tierra y otros bienes raíces críticos que sirven a la comunidad y los administramos en fideicomiso para asegurar que permanezcan asequibles para siempre. Creamos estructuras de titularidad innovadoras con equidad compartida que balancean las necesidades de las personas y sus familias para desarrollar riqueza con el objetivo a largo plazo de conservar permanentemente la asequibilidad de la vivienda. Fomentamos el liderazgo y desarrollamos el poder comunitario a través de una mesa directiva comprometida compuesta de residentes y miembros comunitarios que pone en vigor una visión de desarrollo propulsado por residentes en tierras que sean propiedad de la comunidad.

¿Por qué tenemos esta política?

OakCLT existe como un medio para conservar la asequibilidad de la tierra y la vivienda permanentemente en Oakland. OakCLT facilita la estabilidad comunitaria proveyéndole a los residentes la oportunidad de desarrollar y profundizar sus raíces en Oakland a pesar de la especulación rampante, el aburguesamiento y el desplazamiento. Hace esto adquiriendo viviendas, un recurso escaso, poco a poco y convirtiéndolas en viviendas permanentemente asequibles, un recurso aún más escaso. Determinar quién puede acceder a la vivienda limitada y profundamente asequible de OakCLT es difícil porque creemos que todo el mundo se merece un hogar.

Dada la disponibilidad limitada y la profunda asequibilidad que OakCLT puede traer a nuestros hogares bajo el precio del mercado, anticipamos que algunos hogares para la venta podrían atraer a múltiples compradores interesados. *¿Cómo, entonces, OakCLT determina quién puede adquirir un hogar de OakCLT?* Estos Criterios para la selección de compradores se desarrollaron para ayudar a cumplir con la misión de OakCLT y aparear a las personas con hogares que encajen con las necesidades de su núcleo familiar. Hemos diseñado este enfoque, aunque más complejo, porque creemos que es más holístico y equitativo y está más al servicio de nuestra misión que cualquier otro enfoque común de asignación de viviendas tales como una lotería al azar o una política por orden de llegada.

Políticas adicionales para la selección de compradores

Los criterios para la selección de compradores de OakCLT delineados en este documento se usarán para todas las ventas de hogares de OakCLT a menos que sean reemplazados por cualquier obligación existente o requisitos fijados a esa propiedad. Esto incluye, pero no se limita a, propiedades con 4 ó menos unidades que no estén financiadas por subsidios públicos. Algunas oportunidades de vivienda de OakCLT podrían estar reguladas por la Política de Preferencia de la Ciudad de Oakland¹ con modificaciones. Para obtener claridad sobre las reglas con respecto a las prioridades y preferencias, repase toda la información sobre cada oportunidad de vivienda ofrecida a través de OakCLT. OakCLT es

¹ La Ciudad de Oakland tiene una Política de Preferencia que aplica a proyectos con 5 ó más unidades que recibieron asistencia para su desarrollo después del 19/07/2016 (Código 15.62.020). Esta política (Código 15.63.030) le da preferencia a (en este orden): Núcleos Familiares Desplazados, Residentes del Vecindario, y luego a los Residentes y Trabajadores de Oakland.

un proveedor de igualdad de oportunidades de vivienda y todas las características incluidas como parte de esta política reúnen todos los estándares de Vivienda Justa del Estado de California y los Federales.

Elegibilidad básica para compradores de OakCLT

Para ser elegible para comprar un *hogar unifamiliar* o un *condominio* de OakCLT, un solicitante, como mínimo, debe:

- Asistir a un Taller de Orientación para compradores de hogares de OakCLT;
- Completar un Curso Educativo de 8 horas para Compradores de Hogares Certificado por HUD;
- Tener un ingreso por núcleo familiar de un 80% o menos del ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés);
- Reunir los requisitos mínimos del tamaño del núcleo familiar y
- Calificar para una hipoteca con una de nuestras entidades crediticias asociadas y aprobadas por OakCLT (requiere una fuente de ingreso estable, historial crediticio, ninguna bancarrota/ejecución hipotecaria reciente, fondos suficientes para un pronto, etc.)

Para información más detallada, revise el Manual de Compraventa de OakCLT.

Criterios para la selección de compradores de OakCLT:

Los criterios para la selección están basados en un sistema de puntos que asigna un máximo de 34 puntos en total basado en 6 características posibles de un solicitante dado. Estas características son:

1. Inquilinos existentes de OakCLT
2. Residente de Oakland en riesgo de ser desplazado/Residente de Oakland desplazado
3. Elegible para el Programa de Propiedad de Vivienda de Sección 8
4. Residente actual de Oakland
5. Trabajador actual de Oakland
6. Solicitante elegible previo

El/Los solicitante(s) con más puntos tendrá(n) la puntuación de criterios para la selección (SCS, por sus siglas en inglés) más alta y se le(s) dará la oportunidad de firmar un contrato para comprar la propiedad pertinente. El/Los solicitante(s) con el AMI más bajo en relación al tamaño de su núcleo familiar romperá(n) cualquier empate de SCS. Para más información sobre cómo los solicitantes reciben su puntuación, revise Anexo A para la tarjeta de puntuación y nuestro documento sobre el proceso para la compraventa de un hogar. Esta política es un documento vivo y OakCLT se reserva el derecho de ajustarlo según sea necesario antes de que venza una solicitud de vivienda específica. Por favor, verifique la información sobre la compraventa de la propiedad pertinente para obtener la versión más actualizada y aplicable de esta política.

Inquilino existente de OakCLT

Definición:

- Para calificar como un solicitante que es un inquilino existente de OakCLT, el núcleo familiar del solicitante debe incluir al menos un miembro adulto cuya residencia o empleo principal sea una propiedad dentro del Fideicomiso de Tierras Comunitarias de Oakland.

Cualificaciones/Documentación

- Debe ser un titular, inquilino residencial, subinquilino de un arrendatario asociado sin fines de lucro o un empleado de un inquilino comercial/proprietario comercial de OakCLT.
 - Titulares elegibles deben:
 - Haber sido dueños de su hogar existente en OakCLT por un mínimo de 3 años
 - Estar en cumplimiento (o sea, los pagos del arrendamiento del terreno están al día, no hay gravámenes)
 - Estar buscando vivienda de un tamaño que sirva a sus necesidades actuales
 - Por ejemplo, un núcleo familiar de 6 actualmente está hacinado en una casa de 2 habitaciones; un núcleo familiar de 5 tiene hijos que han crecido y se han mudado y quiere reducirse a una casa de 2 habitaciones.
 - No estar solicitando a un hogar que esté de alguna manera limitado a compradores de primera vivienda.
 - Inquilinos elegibles/subinquilinos de un arrendatario sin fines de lucro:
 - Haber sido un inquilino de OakCLT/arrendatario asociado sin fines de lucro por un mínimo de 1 año, sin importar el tiempo que lleve en su unidad
 - Estar en cumplimiento (o sea, al día en su renta)
 - Empleados elegibles de un inquilino comercial deben haber trabajado un mínimo de 2 años para un inquilino comercial de OakCLT y mostrar 2 de los siguientes documentos:
 - Últimos tres talonarios de pago con el nombre y la dirección de la compañía/organización impresos en estos
 - Formas W-2 de los últimos 2 años
 - Certificación del empleador en papel membretado
 - Planillas de contribución sobre ingresos de los últimos 2 años
 - Licencia de negocios de la ciudad de Oakland (para empleados por cuenta propia)
 - Otra evidencia como prueba de empleo en una entidad comercial de OakCLT.

Asignación de puntos

- 5 puntos por cada categoría para la que califique (máximo de 10 puntos)

Residente de Oakland en riesgo de ser desplazado/Residente de Oakland desplazado

Definiciones

- Para calificar como un solicitante en riesgo de ser desplazado o residente desplazado de Oakland, el núcleo familiar del solicitante debe incluir al menos un miembro adulto cuya residencia principal está o estaba dentro de la Ciudad de Oakland, y fue desplazado dentro de los pasados 8 años o posiblemente será desplazado ahora como resultado de:
 - Un desalojo por la Ley Ellis, desalojo por mudanza del dueño o desalojo por reparaciones
 - Restricciones de asequibilidad a punto de expirar en un proyecto de vivienda asequible existente
 - Carga de alquiler *actual* del núcleo familiar (proporción de alquiler a ingreso es o va a ser más del 50%)

- Desplazamiento de un proyecto auspiciado públicamente o un proyecto asistido o actividades de cumplimiento con el código.
- Estos criterios para la selección aplican solo a residentes actuales o previos de Oakland quienes han experimentado la amenaza de desplazamiento mientras viven/vivían en Oakland. Los solicitantes que han sido desplazados de otra jurisdicción o se enfrentan a la amenaza de desplazamiento en una jurisdicción fuera de Oakland no califican para puntos en esta sección.

Cualificaciones/Documentación

- Desalojo por la Ley Ellis, desalojo por mudanza del dueño o desalojo por reparaciones (Desalojo sin culpa):
 - Dirección de la propiedad y fechas de tenencia.
 - Copia del contrato de arrendamiento
 - Si el solicitante no tiene contrato, OakCLT puede aceptar copias de giros bancarios, copias de cheques de pagos de renta o cuentas de servicios públicos.
 - Una copia del aviso de terminación requerido bajo el Código de Salubridad y Seguridad de Oakland [Health and Safety Code] 8.22.360 B.3-6 citando 8.22.360 A. 8-11 como motivo del desalojo.
- Restricciones de asequibilidad a punto de expirar en un proyecto de vivienda asequible existente:
 - Aviso de terminación de un contrato de subsidio, la expiración de las restricciones de alquiler o prepago en un desarrollo de vivienda asistida.
 - Copia del contrato de arrendamiento
 - Dirección de la propiedad y fechas de tenencia.
- Carga de alquiler *actual* del núcleo familiar (proporción de alquiler a ingreso es o va a ser más del 50%):
 - Debe ser un residente de Oakland al momento
 - Copia del contrato de arrendamiento
 - Si el solicitante no tiene contrato, OakCLT puede aceptar copias de giros bancarios, copias de cheques de pagos de renta o cuentas de servicios públicos. OakCLT puede, a su discreción, solicitar documentación adicional.
 - Cualquier aviso de aumentos de alquiler
 - Esto puede incluir cartas, correos electrónicos y mensajes de texto. OakCLT puede, a su discreción, solicitar documentación adicional.
 - Dirección de la propiedad y fechas de tenencia.
- Desplazamiento como resultado de un proyecto auspiciado públicamente o un proyecto asistido o actividades de cumplimiento con el código.
 - Nombre del miembro del núcleo familiar desplazado
 - Dirección de la que fue desplazado
 - Fecha del desplazamiento (el mes también es aceptable)
 - Descripción del desplazamiento y cualquier documentación justificativa (aviso de desalojo, aviso del departamento de cumplimiento con el código, etc.)

Asignación de puntos

- 4 puntos por cada categoría para la que califique (máximo de 12 puntos)

Elegible para el Programa de Propiedad de Vivienda de Sección 8

Definición:

- Para calificar como un solicitante elegible para el Programa de Propiedad de Vivienda de Sección 8, el núcleo familiar solicitante debe tener al momento un Vale de Elección de Vivienda de Sección 8 de la Autoridad de Vivienda de Oakland (OHA, por sus siglas en inglés), reunir todos los [Requisitos para el Programa de Propiedad de Vivienda de Sección 8](#) aplicables, y usar el vale para comprar la vivienda para la cual están solicitando.

Cualificaciones/Documentación

- Los solicitantes deben proveer una carta de aprobación de su Coordinador de Propiedad de Vivienda de OHA certificando que califican para el subsidio de Sección 8.

Asignación de puntos

- 4 puntos

Residente de Oakland

Definición:

- Para calificar como un solicitante que es residente de la Ciudad de Oakland, el núcleo familiar del solicitante debe incluir al menos un miembro adulto cuya residencia principal esté dentro de la Ciudad de Oakland para la fecha de la solicitud.

Cualificaciones/Documentación

- Debe demostrar la residencia en Oakland al momento de la solicitud mostrando al menos 3 de los siguientes tipos de artículos que contienen el nombre del inquilino y su dirección:
 - Confirmación de cambio de dirección de USPS
 - Estado de cuenta de una tarjeta de crédito
 - Documentos del tribunal
 - Licencia de conducir con una dirección local
 - Copia de una cuenta corriente de un servicio público a nombre del solicitante con una dirección local
 - Copia del contrato corriente de alquiler/arrendamiento del solicitante que refleje una dirección local
 - Copia de la póliza de seguro del solicitante para su auto y/o propiedad para una residencia asegurada en Oakland con una dirección local
 - Registro electoral

Asignación de puntos

- 3 puntos

Trabajador de Oakland

Definición:

- Para propósitos de esta política el trabajo se define como que es dueño u operador de un negocio localizado en la Ciudad de Oakland; está empleado por sueldo o salario por un empleador localizado en la Ciudad de Oakland; tiene un contrato de empleo donde el trabajo en sí se conduce en la Ciudad de Oakland; o trabaja a comisión en un lugar donde la ubicación

principal de donde trabaja está situada en la Ciudad de Oakland. Aunque el trabajo requiera que el solicitante esté en Oakland frecuentemente, el solicitante no califica como trabajador de Oakland si el negocio no está localizado en Oakland. Un solicitante adulto que sea un participante activo en un programa de educación o de entrenamiento de empleo dentro de la Ciudad de Oakland también es elegible para la preferencia como trabajador de Oakland.

Cualificaciones/Documentación

- Para verificar la elegibilidad para esta preferencia el solicitante deberá proveer 2 de lo siguiente:
 - Últimos tres talonarios de pago con el nombre y la dirección de la compañía impresos en estos
 - Formas W-2
 - Certificación del empleador en papel membretado
 - Planillas de contribución sobre ingresos (para trabajadores por cuenta propia)
 - Licencia de negocio de la Ciudad de Oakland (para trabajadores por cuenta propia)
 - Otra evidencia como prueba de empleo en la ubicación de un negocio o participación en un programa de educación o de entrenamiento de empleo dentro de la Ciudad de Oakland.

Asignación de puntos

- 2 puntos

Solicitantes previos

Definición:

- Un “solicitante previo” se refiere a un núcleo familiar con al menos un miembro adulto que haya sometido una solicitud completa que reunía la elegibilidad básica para las oportunidades de titularidad de vivienda de OakCLT.
- Los solicitantes que sometieron una solicitud completa para un hogar para el que no calificaron (por ejemplo, porque no reunieron los requisitos de tamaño mínimo del núcleo familiar, tenían demasiados ingresos o no calificaron para una hipoteca) no son elegibles para puntos en esta categoría.

Cualificaciones/Documentación

- Los solicitantes se identificarán y OakCLT lo verificará basado en sus récords.

Asignación de puntos

- 1 punto por cada solicitud completa y elegible sometida a OakCLT, hasta 3 puntos.

Anexo A:

Tarjeta de puntuación de criterios para la selección de un solicitante de OakCLT				
Información del solicitante				
Nombre del solicitante primario:		Correo electrónico:		
Nombre del solicitante secundario:		Correo electrónico:		
Ingreso bruto:		Tamaño del núcleo familiar:		Límite de ingreso para el tamaño del núcleo familiar:
Elegibilidad básica				Y/N
¿Al menos 1 solicitante ha asistido a una Sesión Informativa para Compradores de OakCLT?				
¿El/los solicitante(s) ha(n) sometido un certificado de haber completado el curso de educación para compradores certificado por HUD?				
¿El ingreso bruto del núcleo familiar del/de los solicitante(s) es del 80% del AMI o menor, ajustado para el tamaño del núcleo familiar?				
¿El núcleo familiar del/ de los solicitante(s) reúne los requisitos mínimos para la casa pertinente?				
¿El/los solicitante(s) sometió/sometieron una carta de pre-aprobación de una entidad crediticia aprobada por OakCLT que lo(s) califica para adquirir la casa pertinente?				
Si cualquiera de las respuestas anteriores es "No", el/los solicitante(s) no califican para esta oportunidad de vivienda.				
Puntuación de criterios para la selección de compradores de OakCLT				Puntos ganados
Inquilino existente de OakCLT	Titular de OakCLT (5 puntos)			
	Inquilino de OakCLT/Subinquilino de un arrendatario sin fines de lucro (5 puntos)			
	Empleado de un arrendatario comercial de OakCLT (5 puntos)			
	Total de puntos por arrendatario existente de OakCLT (Máx. 10)			___/ 10 puntos
Residente de Oakland en riesgo de desplazamiento/Residente de Oakland desplazado	Desalojos por la Ley Ellis, mudanza del dueño o por reparaciones (4 Points)			
	Restricciones de asequibilidad a punto de expirar; Restricciones en un proyecto de vivienda asequible existente (4 puntos)			
	Alquiler/carga actual del núcleo familiar (4 puntos)			
	Proyecto público de la Ciudad/Agencia o por la ciudad con actividades de cumplimiento (4 puntos)			
	Total de puntos por desplazamiento (Máx. 12)			___/ 12 puntos
Propiedad de Vivienda Sección 8				___/ 4 puntos
Residente actual de Oakland				___/ 3 puntos
Trabajo actual de Oakland				___/ 2 puntos
Solicitantes elegibles previos	Número de solicitudes elegibles sometidas:			___/ 3 Máx. puntos
Puntuación total de criterios para la selección (SCS):				___/ 34 puntos