



Fideicomiso de Tierras Comunitarias de Oakland

Criterios para la selección de compradores de OakCLT

Actualizado en mayo de 2024



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, indígenas, 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 y/o propiedades que no estén financiadas con 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 38 puntos en total basado en 7 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 Titularidad de Vivienda de Sección 8
4. Residente actual de Oakland
5. Trabajador actual de Oakland
6. Tamaño del núcleo familiar en relación al número de habitaciones
7. 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. Para más información sobre cómo los solicitantes reciben puntos, revise la tabla de puntuación al final de este documento. Para más información sobre el proceso general de solicitud y aprobación, verifique el *Proceso de compraventa de un hogar de OakCLT* o la tabla 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 al igual que de requerir documentación adicional que no esté nombrada explícitamente a continuación. 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

Calificaciones:

- 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.
- Debe ser un titular, inquilino residencial, subinquilino de un arrendatario asociado sin fines de lucro o un empleado de un inquilino comercial/propietario 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.
 - Los familiares adultos de propietarios de OakCLT son elegibles siempre y cuando vivan actualmente en el hogar, hayan vivido en el hogar un mínimo de 3 años, y reúnan todos los otros requisitos de elegibilidad.
 - Inquilinos elegibles/subinquilinos de un arrendatario sin fines de lucro:
 - Haber sido un inquilino de OakCLT/arrendatario asociado sin fines de lucro (en tierras de OakCLT) 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.

Documentación requerida:

- Los propietarios e inquilinos de OakCLT no necesitan documentación adicional asumiendo que estén al día con todas sus obligaciones con OakCLT (renta, pagos de arrendamiento del terreno, certificación de ocupación, etc.)
- Los trabajadores de inquilinos comerciales de OakCLT deben presentar 3 de lo siguiente:
 - Talonarios de pago por los últimos dos meses con el nombre y dirección de la compañía / organización impreso en estos
 - Formas W-2 de los últimos 2 años
 - Certificación del empleador en papel membretado de la compañía
 - Planillas de contribución sobre ingresos de los últimos 2 años
 - 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

Calificaciones:

- Para calificar para puntos en la categoría de desplazamiento, el núcleo familiar del solicitante debe incluir al menos un miembro adulto cuya residencia principal:
 - Esté actualmente *dentro de la Ciudad de Oakland* y esté enfrentándose actualmente a un posible desalojo a causa de un evento de desplazamiento que califique, O
 - Esté actualmente *dentro de la Ciudad de Oakland* y fue desplazado / experimentó un evento de desplazamiento que califique dentro de los últimos 8 años que lo desplazó de su residencia principal previa que estaba *dentro de la Ciudad de Oakland*, O
 - Estaba *dentro de la Ciudad de Oakland* hasta que fue desplazado de Oakland un evento de desplazamiento que califique dentro de los últimos 8 años.

Un evento de desplazamiento que califique se define como

- Un desalojo por la Ley Ellis, desalojo por mudanza del dueño o desalojo por reparaciones (“desalojos sin culpa”)
 - Restricciones de asequibilidad o apoyo continuo con la vivienda a punto de expirar
 - Carga de alquiler *actual* del núcleo familiar (proporción de alquiler a ingreso es o va a ser más del 40%)
 - Desplazamiento de un proyecto auspiciado públicamente o un proyecto asistido o incumplimiento con el código o problemas de habitabilidad.
- Estos criterios para la selección aplican solo a residentes actuales o previos de Oakland quienes han experimentado la amenaza de desplazamiento mientras 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.
 - Para desalojo por la Ley Ellis, desalojo por mudanza del dueño o desalojo por reparaciones (Desalojo sin culpa):
 - Debe demostrar que se radicó un desalojo oficialmente O que el dueño comunicó su intención de desalojar o mudarse al hogar lo que resultó en una negociación, acuerdo de mudanza o mudanza voluntaria.
 - Si un inquilino se muda y entonces el arrendador remueve el desalojo, todavía es elegible, pero si el arrendador remueve el desalojo mientras el inquilino aún vive allí, no es elegible para puntos bajo este criterio.
 - Restricciones de asequibilidad o apoyo continuo con la vivienda a punto de expirar:
 - Esto incluye, pero no se limita a, convenios a punto de expirar sobre vivienda asequible limitada, vivienda pública decomisionada, no renovación de asistencia de renta de HUD en el proyecto o la pérdida de un vale de vivienda auspiciado públicamente.
 - Carga de alquiler actual del núcleo familiar:
 - La “carga de alquiler” en este caso es un reflejo de de la proporción entre la renta y el ingreso bruto del núcleo familiar. Mientras que la carga de alquiler a menudo incluye un

cálculo de los servicios públicos, para efectos de estos criterios OakCLT solo va a mirar el alquiler y no va a incluir los servicios públicos.

- Debe ser residente de Oakland al presente, OakCLT no va a calcular la proporción de ingreso a renta para situaciones previas de vivienda.
- Note que los solicitantes con compañeros de vivienda que no van a formar parte de su núcleo familiar si se mudaran a vivienda de OakCLT tendrán que demostrar el desglose del alquiler pagado por los diferentes compañeros de vivienda. Por ejemplo, si un contrato de arrendamiento declara que la renta es \$2,200 al mes, pero el solicitante solo paga \$1,000 mensuales, se usará \$1,000 para calcular su proporción de ingreso a renta.
- Los puntos para la carga de renta actual del núcleo familiar se asignará como sigue de acuerdo a su proporción calculada de renta a ingreso bruto:
 - 40%-45% - 2 puntos
 - 45%-50% - 3 puntos
 - 50%+ - 4 puntos
- Para el desplazamiento de un proyecto auspiciado públicamente o un proyecto asistido, problemas de habitabilidad o actividades de incumplimiento con el código:
 - El desplazamiento de un proyecto auspiciado públicamente o un proyecto asistido puede ocurrir de, pero no se limita a, proyectos vueltos a desarrollar que incluye la demolición de la vivienda existente.

Documentación requerida:

- Todos los criterios de desplazamiento requieren que los solicitantes suplan una copia de su contrato de arrendamiento y las fechas de su inquilinato en la dirección relevante. Si el solicitante no tiene un contrato de arrendamiento, OakCLT puede aceptar copias de giros monetarios, copias de cheques de pago de renta o facturas de servicios públicos, a su discreción.
- Para desalojos por la Ley Ellis, desalojo por mudanza del dueño o desalojo por reparaciones (Desalojos sin culpa):
 - Una copia del aviso de terminación que se requiere bajo el Código de Salud y Seguridad de Oakland [Health and Safety Code] 8.22.360 B.3-6 citando 8.22.360 A. 8-11 como razón para el desalojo.
 - Acuerdo de mudanza entre los solicitantes y su arrendador.
 - Cualquier correspondencia relevante con el arrendador.
- Restricciones de asequibilidad o apoyo con la vivienda continuo a punto de expirar:
 - aviso de terminación del contrato del subsidio, la expiración de las restricciones de alquiler, o prepago en un proyecto de vivienda asistida.
- Para la carga de renta actual del núcleo familiar:
 - Cualquier aviso de aumento de alquiler, que puede incluir cartas, correos electrónicos y mensajes de texto, OakCLT podrá, a su discreción, solicitar documentación adicional.
 - Documentación de pagos (puede ser en un estado bancario)
 - Facturas de alquiler (si aplica)
- Para desplazamiento que resulte de un proyecto auspiciado o asistido públicamente, problemas de habitabilidad o actividades relacionadas al cumplimiento de código.
 - Nombre del núcleo familiar desplazado
 - Dirección de la que fueron desplazados
 - Fecha del desplazamiento (el mes también es aceptable)

- Descripción del desplazamiento y cualquier documentación que lo evidencie (aviso de desalojo, aviso de Cumplimiento de Código, certificado médico mensajes del Programa de Ajustes al Alquiler [Rent Adjustment Program (RAP, por sus siglas en inglés)], inspección de la propiedad, etc.)

Asignación de puntos

- 4 puntos por cada categoría para la que califique, véase la asignación de puntos para Carga de renta del núcleo familiar arriba (máximo de 12 puntos)

Elegible para el Programa de Propiedad de Vivienda de Sección 8

Calificaciones:

- 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.

Documentación requerida:

- 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

Calificaciones:

- 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.

Documentación requerida:

- 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 de uno de los últimos dos meses
 - Documentos del tribunal
 - Licencia de conducir con una dirección local
 - Copia de una factura de un servicio público a nombre del solicitante con fechas de uno de los pasados dos meses
 - 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
 - Cualquier documentación con direcciones diferentes se debe explicar.

Asignación de puntos

- 3 puntos

Trabajador de Oakland

Calificaciones:

- Para calificar para el Criterio de Trabajador de Oakland, el núcleo familiar del solicitante debe incluir al menos un miembro que trabaje en la Ciudad de Oakland.
- 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 como trabajador de Oakland.
- El miembro del núcleo familiar relevante debe trabajar un mínimo de 20 horas semanales en Oakland para calificar.
- Los solicitantes que trabajan remoto desde su hogar no califican como Trabajadores de Oakland a menos que puedan demostrar que su empleo tiene una conexión física con Oakland que requiere que estén aquí, como una oficina física u ofreciendo servicios presenciales.

Documentación requerida:

- El solicitante debe proveer 3 de lo siguiente:
 - 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
 - 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

Tamaño del núcleo familiar en relación al número de habitaciones

Calificaciones:

- Para calificar para puntos en esta categoría, el núcleo familiar del solicitante debe igualar o exceder el número de habitaciones en el hogar para el cual está solicitando.
 - Por ejemplo, un núcleo familiar de 2 solicitando para un hogar de 2 habitaciones recibiría puntos y un núcleo familiar de 3 solicitando para un hogar de 2 habitaciones recibiría puntos adicionales. Un núcleo familiar de 1 solicitando para un hogar de 2 habitaciones, aunque es elegible para solicitar, no recibiría puntos por este criterio.

- Se otorgarán puntos adicionales por la presencia de niños menores de 18 años o si el solicitante es el cuidador principal de otro miembro del núcleo familiar.
- La relación entre el tamaño mínimo del núcleo familiar y la cantidad máxima de habitaciones permitida para efectos de elegibilidad para solicitar es como sigue:

Número de habitaciones en el hogar	1	2	3	4
Tamaño mínimo del núcleo familiar	1	1	3	4

Documentación requerida:

- En la mayoría de los casos todos los dependientes adultos y menores aparecerán en las Planillas Federales de Contribución sobre Ingresos.
- Cambios recientes a la composición del núcleo familiar o miembros del núcleo familiar que existen fuera de las planillas de contribuciones deben ser verificados de otras maneras.

Asignación de puntos

- 1 punto si el tamaño del núcleo familiar iguala o excede el número de habitaciones.
- 1 punto adicional si el núcleo familiar del solicitante excede el número de habitaciones.
- 1 punto adicional si el núcleo familiar del solicitante incluye al menos 1 persona para quien el solicitante es el cuidador principal O al menos 1 niño menor de 18 años.
- 1 punto adicional si el núcleo familiar incluye al menos 1 niño menor de 6 años.
- Máximo 4 points.

Solicitantes previos

Calificaciones:

- 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, no completaron el requisito de educación para compradores de hogares o no sometieron la carta de pre-aprobación de una entidad crediticia aprobada) no son elegibles para puntos en esta categoría.

Documentación requerida:

- 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 de solicitante:		Correo electrónico:	
Elegibilidad básica			S/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 aprovechamiento del 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?			
¿Una carta de pre-aprobación de una entidad crediticia aprobada por OakCLT ha sido entregado ?			
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 o asistencia de vivienda continua a punto de expirar; (4 puntos)		
	Carga de renta actual del núcleo familiar (4 puntos)		
	Desplazado de un proyecto públicamente asistido, problemas de habitabilidad o actividades de cumplimiento de código (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
Tamaño del núcleo familiar/número de habitaciones	Tamaño del núcleo familiar ≥ Cantidad de habitaciones (1 punto)		
	Tamaño del núcleo familiar > Cantidad de habitaciones (1 punto)		
	Núcleo familiar incluye al menos un niño menor de 6 años (1 punto)		
	Núcleo familiar incluye al menos 1 niño < 18 años o es cuidador principal (1 punto)		
	Total núcleo familiar/habitaciones (máximo 4)		___/ 4 puntos
Solicitantes elegibles previos	Número de solicitudes elegibles sometidas:		___/ 3 puntos
Puntuación total de criterios para la selección (SCS):		_____/ 38 puntos	