



Proceso para la compraventa de un hogar en OakCLT

Actualizado Abril 2023

Si está interesado en adquirir una casa dentro del Fideicomiso de Tierras Comunitarias de Oakland (OakCLT, por sus siglas en inglés), probablemente se esté preguntando cómo se verá el proceso. ¿Cuánto tiempo toma? ¿Qué tengo que hacer? ¿Cómo determina OakCLT quién puede comprar un hogar? Nuestro proceso de compraventa de un hogar incluye siete fases clave, cada una de las cuales envuelve varios pasos:

1. El solicitante se prepara para la titularidad de un hogar
2. El solicitante revisa el hogar disponible
3. El solicitante somete la solicitud
4. OakCLT evalúa a los solicitantes para la elegibilidad básica y los Criterios para la Selección
5. OakCLT identifica Candidatos entre los Solicitantes que cumplieron con la elegibilidad básica
6. El solicitante entra en un Contrato de Compraventa
7. ¡CIERRE!

Cada fase y cada paso está descrito en detalle a continuación. Nosotros le recomendamos que revise nuestros Criterios para la selección de compradores y el Manual de Compraventa en conjunto con este documento. Si tiene preguntas adicionales, por favor, comuníquese con nosotros a apply@oakclt.org.

1. El solicitante se prepara para la titularidad de un hogar¹

- a. Asistir a la Sesión Informativa 101 para compradores de hogares de OakCLT
 - Esto es un requisito para todos los compradores principales, no se requiere la asistencia de los co-compradores, de haberlos, pero es altamente recomendable que asistan también.
- b. Completar el Curso Educativo de 8 horas para Compradores de Hogares Certificado por HUD
 - Todos los co-compradores deben completarlo.
 - Participar en una asesoría 1 a 1 para revisar su presupuesto (recomendado).
 - Cualquier agencia de asesoría certificada por HUD que ofrezca el programa de 8 horas cumple con estos requisitos, pero nosotros recomendamos [A-1 Community Housing Services](#), [Operation Hope](#), o [Richmond Neighborhood Housing Services](#) porque OakCLT se ha reunido con ellos y tienen un mejor entendimiento del modelo de Fideicomisos de Tierras Comunitarias (CLT, por sus siglas en inglés). Estos cursos generalmente son gratuitos.
 - También puede pagar por un curso en línea conectado a estas agencias a través de [eHome America](#). Note que algunos programas de asistencia con los pagos iniciales tienen requisitos adicionales con respecto a las agencias de asesoría de vivienda.

¹ Estos puntos se pueden llevar a cabo en cualquier orden y se deben completar antes de someter la solicitud (3er paso).

- c. Ser Pre-Aprobado por una entidad crediticia aprobada por OakCLT.²
 - Debe trabajar con una entidad crediticia aprobada por OakCLT. Las solicitudes que incluyan cartas de pre-aprobación con entidades crediticias no aprobadas no serán consideradas. Las entidades crediticias aprobadas por OakCLT son:
 - Diversified Mortgage Group - Comuníquese con [Nelva Samiee](#)
 - Guild Mortgage Company - Comuníquese con [Sandra Smith](#)
- d. Encuentre un corredor de bienes raíces.³

2. El solicitante revisa el hogar disponible

- a. Dirija a su corredor a solicitar un paquete informativo y una visita a la propiedad a través de un correo electrónico a Stephanie Christmas - corredora de bienes raíces de OakCLT - a 1realchristmas@gmail.com.
- b. Revise toda la información, que incluirá:
 - Manual de Compraventa de OakCLT
 - Criterios para la selección de compradores de hogares de OakCLT
 - Inspecciones de plagas, techo, alcantarilla lateral, aceras y otras divulgaciones referentes a la propiedad
- c. Determine si califica y si desearía solicitar.

3. El solicitante somete la solicitud

- a. *Lea toda la información provista.*
- b. Complete la Solicitud de Compraventa de OakCLT, que debe incluir:
 - Nombre, dirección, información de contacto, tamaño del núcleo familiar, ingresos del núcleo familiar, activos y preguntas adicionales sobre los Criterios para la selección de compradores de hogares de OakCLT
 - Anejo de el/los certificado(s) de realización del Curso Educativo de 8 horas para Compradores de Hogares certificado por HUD (para todos los prestatarios)
 - Anejo de la Carta de Pre-Aprobación de una entidad crediticia aprobada por OakCLT
- c. Someta la solicitud completa en línea o envíela por correo a:

OakCLT ATTN: Application
101 Broadway, Suite 310
Oakland, CA 94607

4. OakCLT evalúa a los solicitantes para la elegibilidad básica y los Criterios para la Selección

- a. OakCLT revisa la información presentada por cada solicitante y verifica que:

² Puede escoger ser pre-aprobado antes durante el proceso para entender mejor cuál es su poder adquisitivo y juntar todos sus documentos, o puede decidir esperar hasta que haya decidido solicitar a las oportunidades de vivienda disponibles. La elección es suya. Un consejero de vivienda puede ayudarle a decidir cuál es la mejor opción en su situación.

³ La corredora de bienes raíces de OakCLT puede representarlo durante la transacción, pero le recomendamos que encuentre su propio corredor. Si necesita asistencia encontrando uno, le recomendamos que consulte con familiares y amigos que hayan comprado propiedades, con una agencia de asesoría de vivienda, o nosotros podemos ayudarlo a encontrar uno.

- Puedan calificar para una hipoteca
 - Estén por debajo del 80% del AMI basado en su ingreso reportado y el tamaño de su núcleo familiar
 - Tengan suficientes fondos para cumplir con el requisito del pronto a pagarse
 - Tengan suficientes fondos para cubrir los gastos de cierre
 - Tengan una proporción de deudas a ingreso menor de un 45%
 - Reúnan los requisitos mínimos del tamaño del núcleo familiar
- b. Si cualquier solicitante no reúne la elegibilidad básica, OakCLT se comunicará con este por correo electrónico y/o teléfono para notificarle qué criterios no reúne y ofrecerle la oportunidad de responder y aclarar cualquier discrepancia.
- c. Se le sumarán todos los puntos de prioridad a los solicitantes elegibles creando su Puntaje de Criterios para la Selección (SCS, por sus siglas en inglés).

5. OakCLT identifica Candidatos entre los Solicitantes que cumplieron con la elegibilidad básica

- a. OakCLT determina el orden para contactar a los candidatos.
- OakCLT enumera a los solicitantes en orden de mayor a menor puntuación basado en las características reportadas en su SCS.
 - En caso de un empate, se le ofrecerá la propiedad a la familia con el menor ingreso relativo al ingreso medio del área para su núcleo familiar.
- b. OakCLT le notifica a todos los solicitantes su número en la lista basado en su SCS.
- c. El solicitante con la puntuación más alta tiene 5 días laborables⁴ para someter la documentación requerida para verificar la elegibilidad y el estado de prioridad.
- OakCLT pasará al próximo solicitante en la lista si:
 - El solicitante no somete la documentación durante el período de tiempo asignado
 - Después de revisar la documentación, OakCLT determina que el solicitante no cumple con los requisitos básicos
 - Después de revisar la documentación, OakCLT determina que el solicitante no reúne los criterios para la selección reportados y deberá ser reubicado en la lista basado en un SCS preciso más bajo
- d. Si OakCLT aprueba la elegibilidad y su posición por su SCS, se invita al solicitante a reunirse con el personal de OakCLT para hacer cualquier pregunta y revisar el modelo del CLT.
- e. El solicitante recibe una invitación formal para someter un contrato para adquirir el hogar.
- f. El solicitante tiene 3 días laborables para someter un contrato.

6. El solicitante entra en un Contrato de Compraventa para adquirir el hogar

- a. Aquí es donde su agente, prestamista y la compañía de título de propiedad trabajan juntos para dirigirlo por el proceso de compraventa, que incluye, pero no se limita a:
- Abrir una cuenta e ingresar un depósito de garantía (1% del precio de compraventa) dentro de 3 días laborables
 - Solicitar a programas de financiación adicional (por ejemplo, CalHOME)

⁴ Se les otorgará una extensión a los solicitantes a discreción de OakCLT.

- Tasación de la propiedad
 - Finalizar el financiamiento con la entidad crediticia
 - La ciudad revisa la documentación y aprueba la compraventa (si es un proyecto financiado por la ciudad).
 - Conseguir una póliza de seguro del hogar
- b. El comprador puede solicitar reuniones adicionales con OakCLT si surgen preguntas.
 - c. Se estima que el período del contrato es de 45 días, pero potencialmente se podría retrasar.

7. ¡CIERRE!

- a. ¡El solicitante se convierte en dueño de un hogar en OakCLT!
- b. OakCLT retiene la titularidad del terreno y provee apoyo adicional al/los propietario(s) del hogar según sea necesario, manteniendo la propiedad asequible para residentes futuros.

Oportunidades futuras

OakCLT no mantiene una lista de espera para unidades unifamiliares ni condominios de equidad limitada, pero los solicitantes que solicitaron pero no obtuvieron vivienda serán notificados de las oportunidades de vivienda que surjan en el futuro y recibirán más puntos como parte de los Criterios para la selección de compradores de hogares de OakCLT.

Ejemplo de la línea de tiempo de una compraventa en OakCLT

Esto es un **ejemplo** de una línea de tiempo basada en un período de cierre de 45 días (el tiempo desde que se ratifica su contrato de compraventa hasta que formalmente asume la titularidad del hogar). Las líneas de tiempo reales y las fechas límites pueden variar dependiendo de las fuentes de financiamiento, la capacidad de la Ciudad de Oakland, los términos del contrato y otras circunstancias.

lunes	martes	miércoles	jueves	viernes	sáb	dom
← OakCLT anuncia la disponibilidad del hogar por 1 mes aproximadamente	1. Vencen las solicitudes	2.	3.	4.	5.	6.
7.	8. Se les anuncia a los solicitantes su número en la lista	9.	10.	11.	12.	13.
14.	15. Fecha límite para que el/los solicitante(s) en primer lugar someta(n) los documentos requeridos	16.	17. Se aprueba(n) el/los solicitante(s) formalmente y se invita(n) a reunirse con OakCLT y a someter el contrato	18.	19.	20.
21.	22. Fecha límite para someter el contrato para la compraventa	23.	24.	25. Fecha límite estimada para proveer el depósito de garantía \$\$\$	26.	27
← Días 28-66. → Aquí es donde su agente, prestamista y la compañía de título de propiedad trabajan juntos para dirigirle por todas las decisiones legales, financieras y personales necesarias sobre cómo asumir la titularidad del hogar. Las líneas de tiempo varían.						
62.	63.	64.	65.	67. iiiSe estima que aquí será el CIERRE!!!	68.	69.