



Fideicomiso de Tierras Comunitarias de Oakland

**Manual de Compraventa para Compradores
2023**



ESQUEMA DEL MANUAL

La intención de este manual es proveerle una perspectiva general de las directrices, responsabilidades, restricciones y el proceso para la titularidad en el Fideicomiso de Tierras Comunitarias de Oakland (OakCLT, por sus siglas en inglés) a los titulares de vivienda prospectivos de OakCLT. Se provee información más detallada sobre estas restricciones y responsabilidades en los documentos que usted firmará cuando compre su hogar en OakCLT. Estos documentos incluyen:

- *Arrendamiento del Terreno y Opción a Compra (“Ground Lease”)* – este documento provee detalles específicos sobre las restricciones y responsabilidades relacionadas a la titularidad de un hogar en OakCLT
- *Memorando de Arrendamiento del Terreno* – un documento que provee un aviso público de que esta propiedad está sujeta a un convenio de asequibilidad y restricción de reventa.
- *Carta de estipulación* – este documento es una carta de usted a OakCLT indicando que entiende y está de acuerdo con las disposiciones clave del Arrendamiento del Terreno.

Las oportunidades de titularidad de hogares de OakCLT a menudo están respaldadas por subsidios provistos por programas locales, estatales o federales. Por lo tanto, en adición a cumplir con cualquier objetivo de programa que OakCLT haya establecido, todas las reglas y directrices de OakCLT también deben adherirse a cualquier disposición establecida por la Ciudad de Oakland, el Condado de Alameda, el Estado de California o el gobierno federal, dependiendo de la fuente del subsidio público de cada hogar. Este manual provee un resumen no exhaustivo de estas disposiciones, y a veces fragmentos directos de estas directrices. A pesar de estos requisitos, OakCLT puede ajustar estos requisitos según sea necesario para cumplir con la misión de la organización. OakCLT entiende que algunas personas tienen circunstancias únicas que no siempre encajan precisamente con los requisitos de un programa. Si tiene cualquier pregunta sobre los requisitos de elegibilidad antes de comprar, se la debe comunicar a OakCLT antes de someter su solicitud. Si tiene preguntas sobre las limitaciones una vez se convierta en dueño de un hogar, debe comunicarse con un miembro del personal de OakCLT. ¡Estamos aquí para apoyarle!

Debe revisar este manual antes de comprar su hogar de OakCLT y lo puede usar como una guía de referencia general después que haya comprado su hogar en OakCLT. **Este manual no reemplaza los términos y condiciones delineados en los documentos enumerados anteriormente. Usted debe leer y entender los documentos legales antes de firmarlos.**

POR FAVOR LEA EL MANUAL ENTERO E INICIE CADA PÁRRAFO SEGÚN LO LEA. AL FINAL SE LE PEDIRÁ QUE CERTIFIQUE QUE LEYÓ Y ENTENDIÓ ESTE DOCUMENTO.

Tabla de Contenido

ESQUEMA DEL Manual	1
Tabla de Contenido	3
Fideicomisos de Tierras Comunitarias	5
Asequibilidad Permanente	5
Hogares a precios descontados	5
Restricciones en la transferencia y reventa	6
Comprando un hogar de OakCLT	6
Elegibilidad y requisitos para la titularidad	6
Restricciones de ingresos bajos	6
Determinando el tamaño del núcleo familiar	7
Fuentes de ingreso	7
Documentando el ingreso	7
Tamaño mínimo del núcleo familiar en relación a la cantidad de habitaciones	8
Requisitos de hipoteca y financiamiento	8
Requisitos para el préstamo primario	8
Capacidad crediticia	9
Requisito de pago inicial y trato de los activos	9
Donaciones	9
Asistencia con el pago inicial	10
Estado de ser comprador de primera vivienda - no se requiere para comprar de OakCLT	10
Educación para compradores	10
Asistir a una Sesión Informativa para Compradores de OakCLT	10
Criterios para la selección de compradores	10
Proceso de compraventa de OakCLT	11
1. El solicitante se prepara para la titularidad de un hogar	11
2. El solicitante revisa el hogar disponible	11
3. Se somete la solicitud	11
4. OakCLT evalúa a los solicitantes para la elegibilidad básica y los Criterios para la Selección	11
5. OakCLT identifica Candidatos entre los Solicitantes que cumplieron con la elegibilidad básica	11
6. El solicitante entra en un contrato de compraventa	11
7. Cierre	12
Titularidad de su hogar de OakCLT	12
Repaso de las restricciones y consideraciones	12
Restricciones de precio	12
Restricción de reventa	12
Cuota de arrendamiento del terreno	12

Limitaciones del refinanciamiento	13
Tenencia del dueño / No es una propiedad de inversión	13
Dejando la propiedad en herencia	13
Responsabilización	13
Capacidad de convertirse en dueño de un hogar	13
Costo reducido de titularidad	13
Estabilidad de precio y apreciación	13
Aumentando el capital a través de la reducción del principal del préstamo	14
Desarrollando y conservando la comunidad	14
Responsabilidades de la titularidad	14
Incumplimientos	15
Incumplimiento financiero	15
Incumplimiento técnico (incumplimiento no financiero)	15
Remedios para los Incumplimientos	16
Reventas, Refinanciamiento y Herencia	16
Calculando su precio de reventa	16
Mejoras de capital	17
Mantenimiento diferido	17
Directrices para el refinanciamiento	17
Heredabilidad	18
Anejo A - Calificación por ingreso, inclusiones y exclusiones	20
Anejo B - Computando activos e ingreso anual	21

Fideicomisos de Tierras Comunitarias

Los Fideicomisos de Tierras Comunitarias (CLTs, por sus siglas en inglés) son organizaciones sin fines de lucro con el propósito de crear oportunidades permanentemente asequibles para la titularidad de un hogar para individuos y núcleos familiares con recursos limitados. El objetivo primordial de OakCLT es crear oportunidades permanentemente asequibles para la titularidad de un hogar en tierras propias y gobernadas por la comunidad en Oakland. Los CLTs pueden crear asequibilidad permanente separando el costo del hogar del costo del terreno. Para hacerlo, ***OakCLT le vende la casa al comprador, pero retiene la titularidad del terreno subyacente. OakCLT le arrienda el terreno subyacente al comprador de OakCLT a través de un contrato de arrendamiento del terreno renovable por 99 años.*** Esto remueve la tierra de cualquier posible especulación, mantiene el edificio *permanentemente asequible* para núcleos familiares de bajos ingresos, y lo previene de ser vendido a inversionistas. Así los CLTs ayudan a los residentes a desarrollar riqueza y auto determinación a través de la titularidad asequible y a traerle estabilidad a la comunidad en general.

Asequibilidad Permanente

Hogares a precios descontados

El hogar que está comprando en OakCLT se le está vendiendo a un precio reducido para que sea asequible para usted y su núcleo familiar. Los factores principales para establecer el precio de venta de un hogar de OakCLT incluyen:

- *Nivel de ingresos y tamaño del núcleo familiar* — OakCLT está diseñado para llegar a núcleos familiares ganando el 80% del ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés) o menos. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE UU (HUD, por sus siglas en inglés) y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (State HCD, por sus siglas en inglés) establecen el AMI anualmente.
- *Tamaño de la casa (# de habitaciones)* — mientras más habitaciones tenga la casa, mayor puede ser el núcleo familiar que la unidad de vivienda puede acomodar. A un núcleo familiar más grande se le asigna un nivel de ingresos más alto para propósitos de cualificación; aumentando por lo tanto el precio general de la unidad.
- *Costos de la titularidad* — para determinar un precio asequible, OakCLT considera la gama completa de gastos que los dueños de hogares tienen que pagar mensualmente. Los costos aplicados para establecer el precio de compraventa de OakCLT incluyen: la hipoteca (que incorpora las tasas de interés corrientes y un pago inicial modesto), la cuota de arrendamiento del terreno, las contribuciones sobre la propiedad, seguros y una provisión para mantenimiento y gastos de servicios públicos.

Al venderle esta casa a un precio descontado, OakCLT lo está ayudando a mantener sus gastos mensuales a un nivel más bajo que en un hogar al precio del mercado y por lo tanto asegurando la asequibilidad permanente del hogar *para usted.*

Restricciones en la transferencia y reventa

La asequibilidad permanente también quiere decir que las casas de OakCLT, al ser revendidas, deben venderse a otro núcleo familiar con un AMI del 80% ó menor a un precio determinado por la fórmula de reventa (*no por las condiciones del mercado*). El requisito de asequibilidad se queda con la casa para siempre y se le transferirá a todos los compradores futuros. Vea los detalles sobre las reventas a continuación.

Esta estructura de reventa le permite a un dueño de hogar de OakCLT a desarrollar alguna riqueza mientras mantiene la casa asequible para el próximo núcleo familiar que la compre. También asegura que el hogar pase a otro comprador de bajos ingresos y no a un inversionista y previene cualquier especulación sobre el valor futuro de la casa al separar su valor de las condiciones del mercado.

Comprando un hogar de OakCLT

Elegibilidad y requisitos para la titularidad

Restricciones de ingresos bajos

Los hogares de OakCLT están diseñados para crear oportunidades asequibles de titularidad de hogares para núcleos familiares de bajos ingresos. El ingreso calificador para la compra de un hogar de OakCLT es del 80% del ingreso medio del área o menor, según lo establece el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE UU (HUD, por sus siglas en inglés), y se actualiza anualmente. Los cálculos del AMI están basados en los *niveles de ingreso bruto*, no el ingreso neto que se lleva a casa. La matriz a continuación representa los niveles de *ingreso bruto* definidos por HUD para el 2022 para Oakland basado en el tamaño del núcleo familiar. Los núcleos familiares que exceden las cantidades a continuación no son elegibles para comprar un hogar de OakCLT, a menos que actualmente estén alquilando una unidad de OakCLT, en cuyo caso son elegibles para comprar la unidad en la que residen actualmente no importa el nivel de ingresos.

Tamaño del núcleo familiar	1	2	3	4	5	6	7	8
80% AMI	\$76,750	\$87,700	\$98,650	\$109,600	\$118,400	\$127,150	\$135,950	\$144,700

Los dueños de hogares de OakCLT retendrán su elegibilidad de titularidad aún si sus ingresos aumentan y exceden el ingreso máximo permisible después de la compra de la propiedad. Cambios en el tamaño del núcleo familiar tampoco afectan adversamente la elegibilidad de titularidad de un hogar de OakCLT después de la compraventa.

Determinando el tamaño del núcleo familiar

Todos los miembros del núcleo familiar se consideran cuando se determina el tamaño de este *excepto* los siguientes:

1. Niños acogidos (Foster)
2. Cuidadores que residan en el lugar de trabajo y sus niños,
3. Niños que no hayan nacido
4. Niños cuya custodia legal o adopción este siendo tramitada y que no estén viviendo con el núcleo familiar al momento.

Un niño que esté sujeto a un acuerdo de custodia compartida puede ser contado como parte del núcleo familiar si reside con el núcleo familiar al menos el 50% del tiempo.

Los miembros del núcleo familiar deben incluir dependientes que se reclamen en la planilla de contribución sobre ingreso del comprador y co-compradores que aparecerán en el título de la propiedad, pero **no** compañeros de habitación ni huéspedes. Los dependientes y co-compradores deben residir en el hogar. OakCLT reconoce que “núcleo familiar” y “familia” no siempre son intercambiables y que la composición de un núcleo familiar no siempre es sencilla. Los solicitantes deben proveer una explicación para cualquier arreglo en núcleo familiar que caiga fuera de estas directrices. En la mayoría de los casos todos los adultos y menores dependientes aparecerán en las planillas federales de contribución sobre ingresos. Cambios recientes a la composición del núcleo familiar o a los miembros de este que existan fuera de las planillas contributivas se deben verificar por otros medios.

Fuentes de ingreso

OakCLT considera el ingreso bruto de *todos los miembros del núcleo familiar mayores de 18 años* que vivan en la unidad al establecer el ingreso bruto del núcleo familiar, aunque no sean prestatarios en la hipoteca. Esto incluye cualquier cambio conocido en el ingreso proyectado, tales como un aumento de sueldo programado o un nuevo empleo. Las fuentes de ingreso que se aplican al cálculo de la cualificación por ingreso incluyen, pero no se limitan a: salarios, sueldos, ingreso de retiro, indemnización por accidentes en el trabajo [workers compensation], desempleo, compensación por discapacidad, empleo a tiempo parcial, ingreso de rentas en propiedades de inversión, pensión alimenticia, manutención infantil, ingreso de intereses o dividendos, plusvalía o cualquier otro pago regular y consistente. Para una lista completa de fuentes de ingreso incluidas y excluidas, véase el Anejo A.

Documentando el ingreso

Para compradores potenciales, OakCLT revisará las planillas contributivas de los últimos tres años, las W-2s del año anterior y los talonarios de nómina consecutivos del mes más reciente con totales acumulativos del año para verificar más las fuentes y cantidades del ingreso del núcleo familiar. Estos artículos también se verificarán al momento en el que el comprador esté obteniendo la aprobación para la primera hipoteca, aunque la entidad crediticia podría tener métodos diferentes de calcular el ingreso del núcleo familiar y podría solicitar documentación diferente.

Para calcular el ingreso de elegibilidad para un prestatario que trabaja por cuenta propia, se

usarán las dos planillas de contribuciones más recientes y el estado de ganancias y pérdidas corriente para proyectar el ingreso anual de los próximos doce meses, a menos que se provea evidencia de lo contrario. Las deducciones por depreciación, agotamiento y uso del hogar para propósitos de negocio se le sumarán al ingreso bruto. El ingreso neto negativo de negocios por cuenta propia no se podrá usar para reducir el ingreso por salarios u otros ingresos cuando se calcula la elegibilidad del núcleo familiar. Note que el ingreso neto negativo puede afectar el ingreso calificado para apoyar los gastos de vivienda mensuales.

Tamaño mínimo del núcleo familiar en relación a la cantidad de habitaciones

El tamaño de la unidad para la que un núcleo familiar puede solicitar depende del número de habitaciones en dicha unidad y el tamaño de ese núcleo familiar. La relación entre el tamaño mínimo del núcleo familiar y la cantidad máxima de habitaciones permisibles es como sigue:

Número de habitaciones en la casa	1	2	3	4
Tamaño mínimo del núcleo familiar	1	1	3	4

Requisitos de hipoteca y financiamiento

Todos los compradores potenciales deben calificar para una primera hipoteca con una entidad crediticia aprobada por OakCLT. No se permite comprar completamente en efectivo. OakCLT está trabajando para expandir su lista de entidades crediticias aprobadas, sin embargo, la mayoría de las entidades crediticias no aprueban una hipoteca cuando se compra la estructura sin el terreno. Para una lista actualizada de entidades crediticias, véase el paquete informativo de la propiedad o asista a una sesión informativa para la compraventa de hogares.

Requisitos para el préstamo primario

Para un hogar de OakCLT que ha sido respaldado por fondos de la Ciudad de Oakland, el departamento de la vivienda de la ciudad debe aprobar todos los préstamos de los compradores de OakCLT. Los requisitos mínimos y máximos establecidos por la ciudad no siempre están a la par con los requisitos de la entidad crediticia. La ciudad solo aprobará compradores que consigan préstamos de una entidad crediticia institucional o una agencia pública que tenga un término de amortización de treinta (30) años, un término de amortización con una tasa de interés fijo razonable, basado en las condiciones actuales del mercado. El préstamo no puede incluir ninguno de los siguientes términos: amortización negativa, pago global [balloon], interés solamente, ni ninguna otra disposición que la ciudad determine que crearía dificultades futuras ni obligaciones de gastos adicionales mensuales a la vivienda.

La ciudad también establece límites a sus pagos de deudas mensuales y costos de vivienda según estos se relacionen a su ingreso bruto mensual. La proporción total de su costo mensual de vivienda (principal, intereses, impuestos, seguros, arrendamiento del terreno, servicios públicos estimados y reserva de mantenimiento) a su ingreso mensual bruto (“front-end-ratio”) no puede ser menor de un 25%. La proporción de todos los pagos de sus deudas mensuales actuales más su nuevo pago de hipoteca mensual comparado a su ingreso bruto mensual no puede exceder el

45% (“back-end ratio”). La ciudad puede aumentar esta proporción (back-end ratio) máxima a un 50% en base a su caso individual.

OakCLT sigue estos requisitos de primer préstamo aún cuando el financiamiento de la ciudad no está presente en la compraventa de un hogar.

Capacidad crediticia

El comprador debe tener buen crédito establecido. Generalmente se requiere una puntuación mínima de FICO de 640 para obtener un primer préstamo estándar categoría “A”. Si el comprador no tiene un historial crediticio establecido, los prestamistas verificarán fuentes crediticias alternas como historial de rentas y pagos a servicios públicos para evaluar la capacidad crediticia pasada del comprador/prestatario.

Requisito de pago inicial y trato de los activos

Los requisitos para el pago inicial están influenciados por la presencia de un subsidio público. Generalmente, se le requiere a los compradores de OakCLT a que contribuyan un mínimo de un 3% del precio de venta del hogar como pago inicial. Esto debe venir de los fondos propios del comprador (o sea, no de asistencia de prontos ni donativos). Sin embargo, si no hay subsidio público para la propiedad que le interesa, OakCLT puede ajustar ese mínimo. Revise toda la información para determinar los requisitos específicos. Algunas entidades crediticias tienen sus propios requisitos más altos.

Se exhorta a los compradores a que apliquen la cantidad máxima de sus activos líquidos al pago inicial. Para prestatarios con más de \$5,000 en activos después del cierre (o sea, lo que no se utilizó para el pago inicial y los gastos de cierre), se multiplicará la cantidad sobre los \$5,000 por 2% (la tasa de interés imputada o el “passbook rate” del State HCD) o se usará el ingreso real de esos activos, si es más del 2%, y se le añadirá al ingreso del prestatario para determinar su elegibilidad como prestatario. No se incluirá el ingreso de retiro cualificado. Para activos post-cierre de más de \$25,000, el multiplicador será el 10%, y para activos post-cierre de más de \$40,000, el multiplicador será el 20%. Los activos (incluyendo donativos) no pueden exceder el 50% del precio de venta. Para calcular cómo sus activos podrían impactar su ingreso, véase el Anejo B.

No hay un máximo para el pago inicial, pero los compradores potenciales deben tener en cuenta que su proporción de deuda de vivienda a ingreso bruto (“front-end ratio”) debe ser 25% o más.

Donaciones

Para que un donativo pueda considerarse como parte de la contribución elegible hacia la compraventa de un hogar, las entidades crediticias requieren lo siguiente:

- 1) El donativo debe venir de un familiar de primera instancia (padres, abuelos o hermanos). No se considerará ninguna otra relación.
- 2) El donante deberá proporcionar estados bancarios mostrando la cuenta de donde se sacaron los dólares donados y enseñar que estos estaban disponibles en la cuenta bancaria del proveedor del donativo por más de sesenta (60) días. Si el donativo se

recibió de un banco internacional, los estados deberán estar en papel membretado del banco y en inglés.

Asistencia con el pago inicial

Los compradores de hogares de OakCLT pueden ser elegibles para programas de asistencia con el pago inicial que ayudan a reducir los gastos mensuales del comprador y pueden cerrar la brecha entre el pago inicial y la primera hipoteca del comprador. En muchos casos, los subsidios para prontos se pueden combinar y sumar para aumentar el impacto, pero la presencia de asistencia con el pago inicial puede impactar la fórmula de reventa de la propiedad. Revise el contrato de arrendamiento del terreno para más detalles.

Estado de ser comprador de primera vivienda - no se requiere para comprar de OakCLT

Los compradores de hogares de OakCLT no tienen que ser compradores de primera instancia. Sin embargo, *para ser elegibles para muchos subsidios de la ciudad u otra asistencia con el pago inicial, los compradores tienen que ser compradores de hogar de primera instancia* (lo que significa que no han poseído una propiedad en la que residieron en los pasados tres años). La prueba clave es si el comprador vivió en una propiedad para la cual tuvo que efectuar pagos de hipoteca mensuales. Terrenos y propiedades de inversión (las propiedades de inversión tienen que estar localizadas fuera de Oakland) no impactan el estado de comprador de primera instancia.

Educación para compradores

Para comprar un hogar de OakCLT, cada co-comprador debe recibir educación para compradores de hogares en una clase de 8 horas ofrecida por un proveedor de educación para compradores de hogares certificado por HUD. Hay numerosos proveedores de educación para compradores de hogares certificados por HUD a través del área de la Bahía, al igual que varias opciones en línea. OakCLT puede referirlo a una agencia o programa específico. Tiene que cumplir con los requisitos de educación antes de someter su solicitud de compra. Los programas de asistencia con los prontos pueden tener requisitos adicionales de educación para compradores.

Asistir a una Sesión Informativa para Compradores de OakCLT

Por lo menos uno de los prestatarios debe asistir a la Sesión Informativa para compradores de hogares de OakCLT, ofrecidas por OakCLT periódicamente, aunque OakCLT recomienda enfáticamente que todos los prestatarios asistan. OakCLT lleva un récord interno de quién ha asistido a estas sesiones y verificará su asistencia cuando evalúe su solicitud. Esto significa que debe asistir a una sesión antes de someter su solicitud.

Criterios para la selección de compradores

Los compradores elegibles no tienen que vivir ni trabajar en Oakland. Sin embargo, para la compraventa de hogares unifamiliares y condominios de capital limitado, OakCLT usa criterios de puntuación para darle peso a compradores potenciales en seis categorías:

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

Para más información, revise los criterios para la selección de compradores.

Proceso de compraventa de OakCLT

A continuación se resumen las siete etapas para comprar un hogar de OakCLT. Para información más detallada sobre este proceso revise el proceso para la compraventa de un hogar en OakCLT

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

En esta etapa los solicitantes potenciales se preparan para la titularidad de un hogar asistiendo a una sesión informativa para compradores de hogares de OakCLT, completando un curso educativo de 8 horas para compradores de hogares certificado por HUD, encontrando un corredor de bienes raíces y preparándose económicamente para la titularidad de un hogar (lo que puede o no incluir ser preaprobado para una hipoteca).

2. El solicitante revisa el hogar disponible

Los solicitantes potenciales programan una visita al hogar con su corredor de bienes raíces, leen toda la información y determinan si desean solicitar.

3. Se somete la solicitud

Los solicitantes preparan su solicitud, que incluye la información relacionada al tamaño del núcleo familiar, ingresos, activos, información relacionada con los Criterios para la Selección de Compradores de Hogares de OakCLT, una carta de preaprobación para la hipoteca y prueba de haber completado la educación para compradores de hogares.

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

OakCLT revisa todas las solicitudes para asegurarse que todos los solicitantes reúnen todos los requisitos de elegibilidad y les da los puntos a cada candidato usando los criterios de selección. El proceso de puntuación clasifica a los solicitantes en orden de elegibilidad.

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

OakCLT se comunica con el/los solicitante(s) con la puntuación más alta y les solicita documentación para verificar la información declarada. Si la información se verifica, se invita al/a los solicitante(s) superior(es) a someter un contrato para adquirir el hogar.

6. El solicitante entra en un contrato de compraventa

Una vez OakCLT acepta el contrato del solicitante, el corredor de bienes raíces, la entidad crediticia y la compañía de título de propiedad dirigen al solicitante a través del proceso de compraventa. OakCLT está ahí para brindar apoyo. El período del contrato puede tomar entre 45-60 días dependiendo de las circunstancias.

7. Cierre

¡El solicitante se convierte en dueño de su hogar y firma un contrato de arrendamiento del terreno con OakCLT!

Titularidad de su hogar de OakCLT

Repaso de las restricciones y consideraciones

Ser dueño de un hogar de OakCLT trae responsabilidades, beneficios y restricciones. Muchos de estos son similares a la titularidad de un hogar en el mercado abierto, pero muchos son diferentes. Un comprador prospectivo de un hogar de OakCLT debe evaluar cuidadosamente todo lo siguiente antes de comprar un hogar. Hay más detalles en las páginas subsiguientes y en el contrato de arrendamiento del terreno de OakCLT. Las restricciones que el comprador debe considerar incluyen:

Restricciones de precio

El precio de reventa del hogar/la unidad siempre va a estar restringido. El precio de reventa del hogar solo aumentará por el nivel que aumente el índice de precios al consumo (CPI, por sus siglas en inglés) en el área. Por ejemplo, si durante el tiempo que usted fue dueño de su propiedad, el CPI aumenta en un 7%, el precio de reventa también aumentaría en un 7%. En cambio, si un vecino es dueño de un hogar en el mercado abierto no restringido, puede reconocer y realizar una tasa de apreciación del mercado más alta o más baja.

Restricción de reventa

Solo se le puede vender la unidad a un comprador cualificado aprobado por OakCLT, mientras que los hogares del mercado abierto se le pueden vender a cualquiera.

Cuota de arrendamiento del terreno

Se le va a cobrar una cuota por el arrendamiento del terreno todos los meses que resida en su hogar en OakCLT. Como esta cuota está relacionada con el Contrato de Arrendamiento del Terreno y no con su hipoteca, la misma continuará aún después que haya saldado su hipoteca o si la casa se transfiere por un testamento a sus herederos. El arrendamiento mensual del terreno de una casa de 2 habitaciones es \$50 u \$85 para una casa de 3 ó 4 habitaciones. Este gasto mensual se toma en cuenta en el cálculo del costo de vivienda asequible.

Limitaciones del refinanciamiento

Toda la actividad de refinanciamiento debe estar aprobada por OakCLT. Como el precio del hogar está establecido para mantener la asequibilidad, un titular de OakCLT no podrá sacarle tanto capital/efectivo a su hogar como un vecino que sea dueño de una casa a la tasa del mercado, especialmente en momentos en que los precios de los bienes raíces estén aumentando agresivamente en el área.

Tenencia del dueño / No es una propiedad de inversión

La propiedad nunca se podrá convertir en una propiedad de inversión. No se podrá alquilar y deberá permanecer ocupada por el comprador durante todo el tiempo que tenga la titularidad.

Dejando la propiedad en herencia

El hogar se le puede traspasar a un(os) beneficiario(s) al momento de la muerte; sin embargo, un beneficiario solo podrá ocupar la casa si reúne los parámetros de compraventa de OakCLT. Si un beneficiario no califica para vivir la propiedad, el beneficiario podrá vender la propiedad al precio restringido de la fórmula de reventa.

Responsabilización

Para prevenir un incumplimiento y mantener la calidad del inventario de vivienda para compradores de OakCLT futuros, se le requiere a los dueños de OakCLT a mantener sus hogares físicamente. En adición, anualmente, los dueños le deben proveer a OakCLT copia de su póliza de seguro del hogar y certificar la tenencia del dueño.

Un vistazo a los beneficios

Capacidad de convertirse en dueño de un hogar

La compraventa de un hogar de OakCLT le permite la titularidad a compradores que típicamente no podrían pagar un hogar en el mercado abierto.

Costo reducido de titularidad

Los hogares de OakCLT le proveen a los compradores la oportunidad de pagar mucho menos inicial y mensualmente por la titularidad que lo que posiblemente estarían pagando por un hogar comparable en la región. En algunas situaciones el costo de la titularidad puede ser más asequible que un alquiler.

Estabilidad de precio y apreciación

Aunque los hogares de precio restringido no han apreciado históricamente al mismo ritmo que los hogares a la tasa del mercado, aprecian aproximadamente al ritmo que aumentan los salarios o el Índice de Precios al Consumo. Durante los pasados diez a veinte años, los ingresos han aumentado un promedio entre tres y cuatro por ciento al año. Tenga en mente, sin embargo, que hay ocasiones en que los ingresos no aumentan. También hay momentos cuando los hogares a la tasa del mercado no aprecian, y de hecho, hasta pueden bajar de valor, como durante la Gran

Recesión en el 2008. Como la fórmula de reventa para los hogares de OakCLT establece una apreciación mínima de un 2%, el valor de su hogar siempre va a aumentar, aún si las tasas del mercado y los ingresos no aumentan.

Aumentando el capital a través de la reducción del principal del préstamo

Según haga sus pagos mensuales, estará reduciendo el balance del principal adeudado en su hogar. En aproximadamente diecisiete años usted va a haber pagado la mitad del balance de su primer préstamo. En treinta años va a haber saldado su préstamo en su totalidad. Todo este capital/dinero, más cualquier apreciación que realice será suyo al momento en que venda o decida refinanciar su hogar.

Desarrollando y conservando la comunidad

Hay más de 160 residentes dentro del Fideicomiso de Tierras Comunitarias de Oakland. Como residente de OakCLT, será parte de esta comunidad creciente. Al comprar un hogar de OakCLT, está comprando un modelo centrado en la comunidad que está manteniendo la vivienda fuera de las manos de los inversionistas y poniéndola en control comunitario permanente.

Reglas de y cumplimiento con la titularidad

En adición a establecer ciertas restricciones de compraventa y reventa, OakCLT le requiere a los dueños de hogares que sigan ciertas reglas durante su tenencia para promover su objetivo principal de crear oportunidades de titularidad permanentemente asequibles.

Responsabilidades de la titularidad

Las mismas responsabilidades de titularidad que aplican a los hogares a la tasa del mercado sin restricciones generalmente también le aplican a los hogares de OakCLT:

Haga sus pagos relacionados a la vivienda a tiempo

Los pagos de vivienda incluyen su hipoteca, todas las contribuciones sobre la propiedad, pagos de seguro y de arrendamiento del terreno, al igual que sus pagos básicos de servicios públicos (gas/electricidad, agua y alcantarillados). Si le surgen problemas para hacer los pagos, notifíquesele a OakCLT inmediatamente. Mientras más pronto se lo notifique a OakCLT, mayor será la probabilidad de que OakCLT lo pueda ayudar a resolver estas dificultades.

Seguro del hogar

Usted es responsable de mantener una cubierta de seguro adecuada sobre su propiedad. Una cubierta adecuada debe poder cubrir el reemplazo de su hogar en caso de fuego o daños y/o causados por otros incidentes asegurables. En adición, si usted corre un negocio desde su hogar, va a necesitar proveer cubierta comercial adecuada aplicable a su negocio. Las directrices específicas para los seguros están en el Contrato de Arrendamiento del Terreno.

Dándole mantenimiento a su hogar

Usted debe mantener su hogar en buenas condiciones incluyendo asegurarse que no haya goteras y que los sistemas, tales como calefacción y plomería estén funcionando adecuadamente.

No es una inversión ni una propiedad para alquiler

Un hogar de OakCLT es para servir como el lugar de residencia único, exclusivo y permanente del dueño y no puede ser alquilado, arrendado o subarrendado. Sin embargo, para responder a emergencias o cambios temporeros en las circunstancias, a un dueño de hogar de OakCLT se le permite subarrendar su hogar por hasta 12 meses en cada período de 5 años. Todos los subarriendos deben ser aprobados de antemano por OakCLT y cualquier actividad de alquiler en exceso del período de 12 meses o sin el previo consentimiento de OakCLT provocará un incumplimiento bajo el Contrato de Arrendamiento del Terreno que podrá resultar en la terminación del arrendamiento. *Todos los residentes de OakCLT deberán certificar su tenencia anualmente.*

La propiedad también debe ser ocupada como residencia permanente por el comprador dentro de los 60 días del día en que la transacción cerró la garantía.

Incumplimientos

Se requiere que los dueños de OakCLT observen las directrices y restricciones que se discuten en este manual y en el Contrato de Arrendamiento del Terreno y las políticas relacionadas. El no hacerlo puede ocasionar que el dueño incurra en un incumplimiento técnico o financiero en su hogar.

Incumplimiento financiero

Los incumplimientos financieros están relacionados con situaciones creadas por la falta de pago de una obligación financiera que incluye, pero no se limita a:

- El pago de la hipoteca – en el primer y cualquier préstamo de subsidio menor
- Contribuciones sobre la propiedad
- Cuotas de arrendamiento del terreno
- Pago del seguro sobre la propiedad – creando una brecha en la cubierta
- Gravámenes involuntarios sobre la propiedad que se pueden incurrir por impuestos, gravámenes mecánicos y otros tipos de gravámenes causados por cuentas sin pagar u otras obligaciones financieras.
- Procesos de quiebra (bancarrota)

Incumplimiento técnico (incumplimiento no financiero)

Si un dueño de OakCLT está al día en todas sus obligaciones financieras, todavía puede entrar en incumplimiento debido a alguna actividad o falta de esta relacionada al hogar. Los incumplimientos técnicos (no financieros) incluyen:

- Transferir la titularidad de un hogar de OakCLT a un tenedor de título que no sea elegible
- Alquilar y/o no ocupar el hogar
- No mantener el hogar en buenas condiciones
- Refinanciar y/u obtener deudas adicionales sobre el hogar a través de refinanciamiento o una línea de crédito sobre el capital sin notificación a ni consentimiento de OakCLT

Remedios para los Incumplimientos

Si un dueño no resuelve un incumplimiento, OakCLT puede:

- Después de la debida notificación, resolver financieramente o reparar físicamente cualquier deficiencia financiera o física y cobrarle al propietario cualquier gasto incurrido por OakCLT
- Cuando sea apropiado, ejercer su opción de comprar la propiedad, en cuyo caso el dueño deberá desocupar la propiedad.

La cantidad que un dueño/vendedor obtenga en ganancias de la venta de su hogar se podría ajustar por los siguientes factores:

- *Daños* – se podrían aplicar las ganancias de la venta a cualquier gasto que tenga que ser incurrido por OakCLT para llevar la propiedad a condiciones vendibles según lo determine OakCLT razonablemente – incluyendo los costos por mantenimiento diferido.
- *Dinero adeudado a o gastos cubiertos por OakCLT* – incluyendo el pago de las cuotas adeudadas del arrendamiento del terreno, pagos de hipoteca, contribuciones, valoraciones, primas de seguro y cualquier otro gasto asociado con el mantenimiento de la condición física e integridad financiera de la propiedad.

Reventas, Refinanciamiento y Herencia

Los dueños de hogares de OakCLT tienen el derecho de vender su hogar en cualquier momento, siempre y cuando se lo notifiquen a OakCLT de antemano y le vendan a un comprador que reúna los criterios indicados arriba. OakCLT también se reserva el derecho de adquirir la propiedad cuando el propietario decida vender. Según se mencionara anteriormente, el precio de compraventa de un hogar de OakCLT lo determina una fórmula, no el mercado de vivienda. Para más detalles, revise el Contrato de Arrendamiento del Terreno.

Calculando su precio de reventa

La fórmula de reventa está establecida en el Contrato de Arrendamiento del Terreno y es como sigue:

- El precio de reventa de la unidad se establecerá basado en el cambio anual del Índice de Precios al Consumo (CPI, por sus siglas en inglés) durante el tiempo que el/los propietario(s) ha(n) sido dueño(s) del hogar en OakCLT.

- Si el cambio anual del CPI alguna vez es menor del 2%, OakCLT honrará un aumento mínimo del 2%. Sin embargo, no importa el porcentaje de cambio real en el CPI, para propósitos de computar esta fórmula, el porcentaje nunca será menos de un 2%. Por ejemplo, si en un mercado en baja el cambio real en el CPI fue de 0.5% durante el transcurso de ese año, para propósitos de calcular el precio de reventa, OakCLT usaría 2% para ese año.
- La presencia de asistencia de préstamos con el pago inicial pueden impactar el cálculo de la reventa. Por ejemplo, un hogar comprado con un préstamo de asistencia para el pago inicial que se tiene que repagar podría excluir esa subvención del precio base cuando aplicando la fórmula de reventa. En una situación como esa, el precio base sería la cantidad del pago inicial pagado por el comprador en adición a la cantidad de la primera hipoteca.

Asumiendo que un propietario mantiene su hogar en buenas condiciones, esta fórmula de reventa garantiza un aumento modesto al precio de reventa todos los años.

Mejoras de capital

Algunos costos asociados con las mejoras a su hogar se pueden considerar “mejoras de capital elegibles.” Una porción del costo de las mejoras de capital elegibles se puede añadir al valor de su hogar cuando esté vendiendo la propiedad. Para que sea considerada una mejora de capital elegible, la mejora tiene que ser una mejora estructural sustancial o una mejora permanente que requirió permisos de la Ciudad de Oakland. El propietario debe obtener la aprobación de OakCLT para la instalación o una mejora de capital mayor y los debidos permisos de la Ciudad de Oakland. El valor de su propiedad aumentará por el valor depreciado del costo de la mejora de capital elegible (hasta el 50% del costo total de esas mejoras), sin embargo, el aumento en mejoras de capital no puede exceder el 20% del precio calculado antes de incluir las mejoras de capital elegibles.

El reemplazo de artículos/sistemas debido a mantenimiento diferido o preferencia personal no se considera una mejora de capital elegible. Por ejemplo, pintar, reemplazar la caldera de calefacción o reemplazar las encimeras no se considerarían un costo de mejora de capital elegible.

Mantenimiento diferido

El precio de opción a compra también incluirá un ajuste decreciente por cualquier mantenimiento diferido, violaciones a los códigos de construcción que apliquen y cualquier otra reparación necesaria para poner el hogar en una condición vendible. La cantidad del ajuste decreciente debido a mantenimiento diferido se basará en un informe de control de plagas, un informe de inspección u otro estimado razonable del costo de las reparaciones.

Directrices para el refinanciamiento

Todos los propietarios de OakCLT deben primero informarle a OakCLT de cualquier intención de refinanciar u obtener un préstamo de capital sobre su hogar y obtener aprobación previa para

dicho préstamo de OakCLT. Las dos razones principales para este requisito son para asegurarse de que:

- 1) La entidad crediticia del refinanciamiento entienda el modelo de fideicomisos de tierras comunitarias y
- 2) La nueva cantidad del préstamo no exceda el valor del hogar (basado en la fórmula).

El valor del hogar es particularmente importante si el propietario está buscando extraer efectivo a través del refinanciamiento, también conocido como refinanciamiento con “cash-out”. El refinanciamiento con “cash-out” ocurre cuando un propietario obtiene efectivo a través de un préstamo nuevo o adicional en exceso del balance del primer préstamo. El propietario solo puede refinanciar con “cash-out” cuando el capital se ha establecido a través de un aumento en el precio o repago del principal del préstamo. Para determinar cualquier aumento en capital por apreciación, un propietario de OakCLT tiene que comunicarse con OakCLT para determinar el valor actual del hogar, basado en la fórmula de reventa. *Un propietario de OakCLT no puede usar el precio del mercado de los hogares que se están vendiendo en la comunidad circundante para determinar el valor de su hogar o la cantidad de dinero a la que pueden acceder a través de un refinanciamiento.* Por ejemplo, si el valor en el mercado de un hogar similar que no sea de OakCLT era \$600,000 y el precio de fórmula para el hogar de OakCLT era \$300,000, el prestatario de OakCLT solo puede acceder al efectivo basado en el precio máximo de la fórmula de \$300,000.

Heredabilidad

La propiedad se le puede transferir a los herederos del dueño de un hogar de OakCLT siempre y cuando los herederos hayan vivido en el hogar por al menos un año antes de la muerte del dueño. Si no han vivido allí por al menos un año antes de la muerte del dueño, pueden asumir la titularidad de la propiedad siempre y cuando el ingreso de su núcleo familiar sea menos del 100% del AMI ajustado para el tamaño de su núcleo familiar. Si no cumplen con estos requisitos, pueden venderle la propiedad a un comprador elegible.

Por favor recuerde:

Si tiene preguntas o problemas en cualquier momento en o durante su tenencia como titular de un hogar de OakCLT, por favor no dude en comunicarse con un miembro del personal de OakCLT. OakCLT quiere ayudar a asegurar que usted sea un dueño de hogar exitoso. **Estamos aquí para ayudarle.**

Oakland Community Land Trust

101 Broadway, Suite 310
Oakland, California 94607
510-463-2887

Reconocimiento

La persona que firma a continuación certifica que ha recibido una copia del **Manual de Compraventa del Fideicomiso de Tierras Comunitarias de Oakland** y que ha leído y entendido la información presentada en el manual. El abajo firmante también certifica que entiende que la titularidad en el Fideicomiso de Tierras Comunitarias de Oakland conlleva un número de restricciones y responsabilidades, muchas de las cuales han sido representadas en el manual y presentadas en más grande detalle en los documentos que se le proveerán al comprador de la vivienda y que estará ejecutando al momento en que compre su hogar de OakCLT.

Comprador de OakCLT

Fecha

Comprador de OakCLT

Fecha

Anejo A - Calificación por ingreso, inclusiones y exclusiones

Inclusiones	Exclusiones
<ul style="list-style-type: none"> ● La cantidad bruta de sueldos y salarios antes de ninguna deducción de nómina, el tiempo extra, las comisiones, cuotas, propinas y bonos ● El ingreso neto de la operación de un negocio o profesión o forma de alquiler o de propiedad personal real (para este propósito, los gastos por expansión del negocio o la amortización de deudas de capital no se deducirán para determinar el ingreso neto del negocio) ● Intereses y dividendos, plusvalía ● La cantidad completa de pagos periódicos recibidos del seguro social, anualidades, pólizas de seguro, fondos de retiro, pensiones, beneficios de discapacidad o muerte y otros tipos de recibos periódicos ● Pagos en lugar de ingresos, tales como compensación por desempleo y discapacidad, indemnización por accidentes laborales e indemnización por despido ● Asistencia Pública. Si los pagos de asistencia pública incluyen una cantidad designada específicamente para albergue y servicios públicos que esté sujeta a ajustes por la agencia de asistencia pública de acuerdo al costo real del albergue y los servicios públicos, la cantidad del ingreso por asistencia pública a ser incluidos consistirán de: <ol style="list-style-type: none"> 1. La cantidad de la asignación o subvención exclusiva de la cantidad específicamente designada para albergue y servicios públicos, más 2. La cantidad máxima permitida que la agencia de asistencia pública podría de hecho permitir para albergue y servicios públicos para la familia. ● Asignaciones periódicas y determinables tales como pagos de pensiones y manutención infantil, y contribuciones regulares o donativos recibidos de personas que no residen en la vivienda ● Todo pago regular, pagos especiales y asignaciones de un miembro de las Fuerzas Armadas (resida o no en la vivienda) quien sea jefe de la familia o esposo 	<ul style="list-style-type: none"> ● Donaciones casuales, esporádicas o irregulares ● Cantidades que son específicamente para o por reembolso del costo de gastos médicos ● Adiciones de sumas globales únicas a los activos de la familia, tales como herencias, pagos de seguros (incluyendo pagos bajo seguros de salud y accidentes e indemnización por accidentes en el trabajo) plusvalía y liquidaciones por pérdidas personales o de propiedades ● Cantidades de becas educativas pagadas directamente al estudiante o a la institución educativa, y cantidades pagadas por el gobierno a veteranos para ser usadas para cumplir con los costos de matrícula, cuotas, libros y equipo. Cualquier cantidad de dichas becas o pagos a veteranos que no se empleen para los propósitos anteriores que estén disponibles para la subsistencia se deben incluir en el ingreso ● Los pagos especiales a militares jefes de familia que estén fuera del hogar y expuestos a fuego hostil ● Pagos de reubicación hechos en cumplimiento con leyes de reubicación federales, estatales o locales ● Pagos por el cuidado de niños acogidos (en hogares sustitutos) ● El valor de cupones asignados para la compra de alimentos en cumplimiento con la Ley de Cupones de Alimentos del 1964 que sea en exceso a la cantidad verdaderamente cargada al núcleo familiar elegible ● Pagos recibidos en cumplimiento con la participación a los siguientes programas de voluntarios bajo la Agencia ACTION: <ol style="list-style-type: none"> 1. Programas Nacionales de Voluntarios en contra de la Pobreza que incluyen VISTA, Service Learning Programs [Programas de Aprendizaje de Servicio] y Special Volunteer Programs [Programas Especiales de Voluntarios]. 2. Programas Nacionales de Voluntarios de Edad Madura para personas de 60 años o más que incluyen Programas de Voluntarios para Envejecientes Retirados, Programas de Abuelos Acogidos, Programas de Servicios Comunitarios para Estadounidenses de Edad Madura y Programa Nacional de Voluntarios para Asistir con la Experiencia de Pequeños Negocios, Service Corps of Retired Executive [Cuerpo de Servicio de Ejecutivos Retirados (SCORE, por sus siglas en inglés)] y Active Corps of Executives [Cuerpo Activo de Ejecutivos (ACE, por sus siglas en inglés)]

Anejo B - Computando activos e ingreso anual

Computando los activos y el ingreso anual del núcleo familiar						
1. Nombre del solicitante primario:		correo electrónico				
Nombre del solicitante secundario:		correo electrónico				
ACTIVOS						
Miembro de Familia Nombre	Descripción del Activo	Valor en efectivo actual del activo	Ingreso real del activo			
3. Valor en Efectivo Neto de los Activos.....						
4. Ingreso Total Actual de los Activos.....						
5. Activos que irán hacia el pago inicial.....						
6. Reste la línea 5 de la línea 3						
7. Si la línea 6 es más grande de \$5,000, multiplique la línea por 2%. Si la línea 3 es más grande de \$25,000, multiplique por 10%. Si la línea 3 es más grande de \$40,000, multiplique por 20%. Si no, déjelo en blanco.						
INGRESO ANUAL ANTICIPADO						
Miembro de Familia	Sueldos/ Salarios	Beneficios/ Pensiones	Asistencia Pública	Otro Ingreso	Ingreso de Activos	
					Introduzca el número más alto entre las líneas 4 ó 7	
8. Totales.....						
9. Introduzca los totales de la línea 8. Este es el Ingreso Total del Hogar.....						