



Proceso para la compraventa de un hogar en OakCLT

Actualizado mayo 2024

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 entre siete y ocho fases clave, cada una de las cuales envuelve varios pasos:

1. Preparación para la titularidad de un hogar
2. Revisión del hogar disponible
3. Entrega de la solicitud
4. OakCLT evalúa a los solicitantes para la elegibilidad básica y los Criterios para la Selección
5. OakCLT identifica al comprador y entran en un contrato
6. La ciudad verifica al comprador (si es un proyecto con ayuda de la ciudad)
7. Preparación para el cierre
8. ¡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. Preparación 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 (\$99) por un curso en línea conectado a estas agencias a través de [eHome America](#). Note que algunos programas de asistencia con los pagos

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

iniciales tienen requisitos adicionales con respecto a las agencias de asesoría de vivienda.

- c. Ser Pre-Aprobado por una entidad crediticia aprobada por OakCLT.
 - Las entidades crediticias le ayudarán a identificar y calificar para asistencia con el pronto pago.
 - 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 Sam Forbes
 - (510) 427-1397
 - sforbes@divmg.com
 - Guild Mortgage Company - Comuníquese con Sandra Smith
 - (510) 301-0198
 - sandras@guildmortgage.net
 - Tomo Mortgage - Comuníquese con Ted Volynets
 - (214) 617-2354
 - ted@hellotomo.com
- d. Encuentre un corredor de bienes raíces. El corredor de bienes raíces de OakCLT lo puede representar si lo desea, aunque puede querer tener su propio agente de bienes raíces que lo represente como su único agente. ¡La decisión es suya!
- e. Revisión

2. Hogar(es) disponible(s)

- 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
- c. Determine si califica y si desearía solicitar.

3. Entrega de la solicitud

- a. *Lea toda la información provista.*
- b. Complete la Solicitud de Compra de OakCLT, que debe incluir:
 - Nombre, dirección, información de contacto, tamaño del núcleo familiar, ingresos del núcleo familiar, activos y documentación de apoyo.
 - Preguntas adicionales con respecto a los *Criterios para la Selección de Compradores de Hogares en 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. *Favor de notar que las entidades crediticias necesitan bastante tiempo para recibir y procesar su solicitud de pre-aprobación para la hipoteca y sus documentos de apoyo antes de poderle emitir una carta de pre-aprobación a usted y a cualquier otro solicitante a una oportunidad de vivienda en OakCLT. Aunque algunas entidades crediticias pueden tener alguna flexibilidad, le recomendamos enfáticamente que presente toda su documentación a la entidad crediticia al menos 10 días antes de que venzan las solicitudes en OakCLT. Las entidades crediticias se reservan el derecho de no procesar su solicitud si usted no le da tiempo suficiente para hacerlo. OakCLT no*

requiere que consiga pre-aprobación para la asistencia con el pronto de CalHome antes de la fecha límite para entregar las solicitudes.

- Autorización firmada para compartir información. Esto le permite a OakCLT compartir información con su entidad crediticia, agencia de asesoría de la vivienda y la ciudad (si aplica).
- 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 de cada solicitante y verifica que:
- Puedan calificar para una hipoteca
 - Estén al 80% del AMI o por debajo 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 40-45% (dependiendo de requisitos específicos)
 - 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). Este proceso puede tomar entre 5-8 días dependiendo del volumen de solicitudes.
- d. OakCLT coloca a los solicitantes en orden de acuerdo a la puntuación recibida basado en sus SCS.
- e. El conjunto de solicitantes con las puntuaciones más altas será dirigido a CalHome para pre-aprobación mientras OakCLT continúa procesando la documentación.

5. OakCLT identifica al Comprador y Entran en un Contrato

- a. OakCLT contacta a los solicitantes con mayor puntaje y estos tienen 3 días laborables para responder a cualquier petición de documentación adicional. OakCLT pasará al siguiente solicitante si:
- El solicitante no responde
 - El solicitante no entrega la documentación en el tiempo requerido
 - Después de revisar la documentación, OakCLT determina que el solicitante no reúne los requisitos básicos
 - Después de revisar la documentación, OakCLT determina que el solicitante no reúne los criterios de selección pertinentes y se debe reubicar en la lista basado en un SCS más preciso y más bajo.

- b. Esto puede tomar entre 5-10 días adicionales dependiendo de la gama de puntuaciones y la receptividad del solicitante, después de lo cual se invita al solicitante aprobado con la mayor puntuación a reunirse con el personal de OakCLT para hacer preguntas y repasar el modelo CLT.
- c. El solicitante recibe una invitación formal a presentar un contrato para comprar el hogar.
- d. El solicitante tiene 3 días laborables para presentar un contrato para comprar.
- e. Si el hogar es un Proyecto con Asistencia de la Ciudad, el contrato para comprar debe incluir una contingencia para la aprobación de la ciudad (véase la Fase 6, que ocurre paralela a la Fase 7 a continuación).

6. La ciudad verifica al comprador (si es un proyecto apoyado por la ciudad)

- a. Cuando un hogar tiene un contrato de asequibilidad con la Ciudad de Oakland, la ciudad debe aprobar la venta al comprador identificado por OakCLT. La ciudad verificará el ingreso del núcleo familiar del comprador, los activos y los términos prestatarios para asegurarse que todo se alinea con los requisitos del contrato de asequibilidad del hogar.
- b. En adición, la ciudad requiere la entrega de los siguientes documentos firmados:
 - Solicitud del préstamo
 - Solicitud del comprador
 - Divulgación del Programa firmada
 - Si aplica, el Estado de No Ingresos, affidavit de contribuciones sobre ingresos (si el núcleo familiar incluye adultos que no radican planillas), Reconocimiento Marital (si el esposo/a no estará en el título de la propiedad).
- c. Su entidad crediticia preparará y someterá esta documentación en un paquete por usted.
- d. Una vez la ciudad reciba el paquete completo, emitirá una carta de aprobación en 4-10 días laborables.
- e. Véase el *Manual de Programas Suplementales para la Titularidad de Hogares de la Ciudad de Oakland para BMR* para más detalles.

7. Preparación para el cierre

- a. Aquí es donde su corredor de bienes raíces, entidad crediticia y la compañía de títulos trabajan juntos para dirigirlo a través del proceso de compraventa, que incluye, pero no se limita a:
 - Abrir la cuenta de garantía [escrow] y depositar el dinero de garantía [earnest money] (el 1% del precio de compraventa) dentro de 3 días laborables
 - Solicitar a programas de financiación adicionales (como CalHOMEWISH)
 - Tasación de la Propiedad
 - Finalizar el financiamiento con la entidad crediticia
 - La ciudad revisa la documentación y aprueba la compraventa (para proyectos financiados por la ciudad).
 - Conseguir seguro de la propiedad
- b. El comprador puede solicitar reuniones adicionales con OakCLT si surgen preguntas.
- c. Se estima el período del contrato entre 45-60 días

8. ¡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 para una oportunidad, 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*.