

PAQUETE DE INFORMACIÓN Y SOLICITUD PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA



OPAL Community
Land Trust

Para obtener más información, llame a Julie al
360-376-3191 o envíe un correo electrónico a
residents@opalclt.org.

Dirección física:
286 Enchanted Forest Road
Dirección postal:
P.O. Box 1133
Eastsound, WA 98245.





Estimado solicitante:

Le agradecemos su interés en OPAL Community Land Trust (CLT). Le adjuntamos el paquete de solicitud, en el cual encontrará información general de los fideicomisos de tierras comunitarias, detalles sobre las oportunidades de vivienda que ofrece OPAL, los requisitos de elegibilidad de OPAL, la hoja de seguimiento de solicitantes de OPAL y una solicitud.

No se desanime si algunos elementos de nuestra lista de verificación de elegibilidad representan un desafío para usted. Si piensa que por alguna razón no podría cubrir los requisitos, LLÁMENOS primero para descubrir si es elegible o si podemos trabajar con usted para que se vuelva elegible. También somos conscientes de que el caso de cada solicitante es diferente, así que, si tiene algún problema al llenar una sección de la solicitud, tome notas o ajuste el formulario para satisfacer sus necesidades.

Lea la información adjunta y llámenos para programar una cita con el fin de revisar su solicitud, responder sus preguntas y darle retroalimentación financiera con base en su situación de modo que puede evaluar si una vivienda de OPAL es adecuada para usted.

¡Gracias por su interés en OPAL CLT!

Atentamente,

Julie Brunner
Gerente de Vivienda

documentos anexos



Requisitos de elegibilidad para ser propietario de una vivienda

Es elegible si cumple los siguientes seis criterios:

- 1. Residencia mínima de tres años:** Debe haber vivido en el condado de San Juan por lo menos tres años. No es necesario que sean los tres últimos años consecutivos, pero debe ser capaz de demostrar que puede mantenerse económicamente en las islas. Si no hay lista de espera, es posible reducir el tiempo del requisito mínimo o no aplicarlo.
- 2. Ingresos:** Debe tener ingresos suficientes para pagar la hipoteca mensual, los impuestos y los seguros, y en la mayoría de los casos, sus ingresos deben estar por debajo del 80% del ingreso medio del condado para una familia con el mismo número de integrantes que la suya. Existe un número limitado de viviendas de OPAL que están disponibles para quienes tengan ingresos superiores al 80% del ingreso medio, pero que no puedan adquirir una vivienda al valor de mercado en la isla Orcas. Si trabaja por su cuenta, los ingresos se calculan después de deducir cualquier gasto relacionado con su trabajo (es decir, la parte inferior del Anexo C). El 80% del ingreso medio en 2019 es:

Número de integrantes de la familia	1	2	3	4	5
80%	\$43,050	\$49,200	\$55,350	\$61,500	\$66,450

- 3. Calificación crediticia:** Debe tener una buena calificación crediticia sin pagos vencidos significativos en el último año y sin un historial de insolvencia en los últimos tres años. Una vez que haya llenado el formulario de solicitud, llévalo a OPAL junto con la cuota del informe de solvencia (\$25 para un informe de una persona o \$50 para un informe de dos personas), y un representante de OPAL elaborará su informe y lo revisará con usted. Si tiene inquietudes respecto al crédito, hable con la gerente de vivienda de OPAL a fin de decidir cómo proceder con su solicitud.

- 4. Deuda:** Al momento de solicitar una hipoteca y cuando compre su vivienda, el monto total de su deuda (incluido el costo de la casa) no puede ser superior al 38% de sus ingresos. La deuda incluye cualquier obligación a largo plazo (periodo de pago mayor a 6 meses), como mensualidades de automóviles y préstamos estudiantiles, más el pago mensual mínimo de todas las deudas en tarjetas de crédito. La gerente de vivienda de OPAL puede ayudarle a determinar este porcentaje durante su entrevista de evaluación inicial. Sin embargo, las obligaciones de deuda mensuales mayores a \$200-\$250 además de los pagos de la casa, por lo general complicarán la situación.

5. Empleo u otras fuentes de ingresos: Debe entregar un comprobante de empleo o de ingresos de por lo menos un año. Las fuentes de ingresos incluyen todos los salarios, tiempo extra y propinas; intereses y dividendos; seguro social, anualidades y pensiones; compensación por desempleo, compensación por discapacidad e indemnización por despido; pensión alimenticia y manutención; y la mayoría de los conceptos de asistencia pública. Los individuos que trabajen por su cuenta deben comprobar sus ingresos con las declaraciones de impuestos de los últimos dos ejercicios fiscales.

- 6. Bienes:** Los bienes incluyen ahorros, tierras, casas móviles, vehículos recreativos, botes, colecciones de arte o posesiones similares. En el cálculo de la valoración de bienes no se incluyen los bienes del hogar, los automóviles y los medios de jubilación que cumplan con los requisitos del Servicio de Rentas Internas (IRS, por sus siglas en inglés), como cuentas individuales para el retiro (IRA, por sus siglas en inglés), planes 401(k) y fondos de pensiones. Los fondos que utilice para la compra de su vivienda se excluyen del límite de bienes.
- a. No puede poseer otra vivienda cuando compre una casa de OPAL.
 - b. Si busca obtener una hipoteca a través del Departamento de Agricultura de Estados Unidos (USDA, por sus siglas en inglés), no puede poseer bienes personales netos cuyo valor exceda \$15,000 (o \$20,000 si es un adulto mayor) **después** de comprar la casa o;
 - c. Si se encuentra por debajo de la edad de jubilación y busca obtener un préstamo hipotecario del banco, o si no necesita un préstamo, sus bienes personales netos no pueden tener un valor de más del 80% del ingreso medio*, **después** de haber comprado la casa de OPAL, o;
 - d. Si está en edad de jubilación¹, y busca obtener un préstamo hipotecario del banco, o si no necesita un préstamo, sus bienes personales netos después de comprar la casa no pueden tener un valor de más del 80% del ingreso medio*, **y además**, puede tener otros bienes para el retiro que no estén en cuentas calificadas para el retiro o planes de pensión por un monto que ascienda hasta el valor de su casa. Dichos bienes adicionales se tratarán como si generaran ingresos a una tasa anual del 6.5%. Esa cantidad se agregará al total de sus ingresos y debe cumplir con los límites de OPAL que se describieron anteriormente.
 - e. Consulte a un miembro del personal para determinar si es elegible.

Si no es elegible, ¿cómo puede volverse elegible?

¹ OPAL define la “edad de jubilación” como cinco años antes de ser elegible para el seguro social.

La causa más frecuente de inelegibilidad es una mala calificación crediticia o demasiadas deudas. Si un posible residente cumple los demás requisitos de elegibilidad y preselección, pero tiene demasiadas deudas, lo alentamos a reunirse con nosotros. Contamos con recursos para brindarle apoyo con el fin de reducir sus deudas y planificar su presupuesto de manera que cumpla los requisitos de elegibilidad. Se recomienda que los solicitantes se reúnan con la gerente de vivienda de OPAL si no son elegibles actualmente, pero consideran que podrían serlo. Llame al 376-3191 para programar una cita.

*Ingreso medio calculado para el condado de San Juan por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) ajustado al número de integrantes de su familia.

Ejemplos de ingresos y límites de bienes para una familia de 2 integrantes:

1. Con préstamo hipotecario del USDA

Ingresos anuales máximos	\$43,450
Valor máximo de los bienes tras comprar la casa:	
Por debajo de la edad de jubilación	\$10,000
Edad de jubilación	\$20,000

2. Menor de la edad de jubilación, con un préstamo hipotecario del banco

Ingresos anuales máximos	\$43,450
Valor máximo de los bienes tras comprar la casa	\$43,450

3. Edad de jubilación, con un préstamo hipotecario del banco

Ingresos anuales máximos	\$43,450
Valor máximo de los bienes tras comprar la casa	\$43,450
Máximo de bienes adicionales dedicados al retiro*	\$165,000

*Este monto no puede exceder el valor de la casa que vaya a comprar (en este ejemplo, una casa de dos recámaras en Wild Rose Meadow - fase II); estos bienes adicionales para el retiro se convierten en ingresos considerando una tasa del 6.5% por año; esta cantidad (por ejemplo, \$165,000 x 6.5% = \$10,725) se incluye en el total de los ingresos anuales. El total de los ingresos anuales no puede superar \$43,450.

OPAL Community Land Trust
P.O. Box 1133, Eastsound, WA 98245 360-376-3191
Proceso de solicitud para comprar una vivienda

I. REQUISITOS

Si cumple los requisitos para comprar una vivienda de OPAL CLT (consulte los requisitos de elegibilidad) o tiene un plan realista para cumplirlos², está listo para completar los siguientes criterios y demostrar que es elegible.

II. PRESELECCIÓN

1. **Llene una solicitud y envíela a OPAL CLT.** Para iniciar el proceso de solicitud de compra de una vivienda de OPAL CLT, primero debe llenar una solicitud y enviarla a OPAL junto con \$25 para una revisión de crédito individual o \$50 para una revisión de crédito conjunta (dos individuos). Cuando envíe la solicitud, llame o envíe un correo a la gerente de vivienda de OPAL para programar una cita. La solicitud de OPAL ahora se encuentra disponible en línea en el sitio web de OPAL. Si prefiere enviar una solicitud impresa, póngase en contacto con nuestras oficinas.
2. **Cita con la gerente de vivienda:** Reúnase con la gerente de vivienda de OPAL para obtener más información sobre OPAL y las oportunidades de vivienda. En esta reunión le indicarán la misión de OPAL CLT y se describirá la estructura jurídica básica de propiedad de una casa conforme al modelo de fideicomiso de tierras comunitarias. La gerente de vivienda revisará su estado financiero y el informe de solvencia, le explicará el proceso de selección y solicitud, y aclarará cualquier duda que usted pueda tener. Esto incluye un análisis detallado de su capacidad para obtener una hipoteca y un cálculo aproximado de los costos mensuales de su nueva casa de OPAL.
3. **Video de orientación o clips en línea:** Vea un video de orientación de OPAL en DVD o en línea. Hay dos videos disponibles: Homes and Hands (Viviendas y manos), disponible en YouTube y una entrevista con uno de los fundadores de OPAL, Michael Sky, en <http://www.opalclt.org/about/what-we-do/>.

Las sesiones de orientación brindan una explicación más profunda sobre la vida en una comunidad de OPAL. El uso de cada propietario de vivienda se define en el contrato de arrendamiento de tierras, y cada comunidad se rige por "condiciones, convenios y restricciones" (CC&R, por sus siglas en inglés) que establecen el proceso de toma de decisiones del vecindario y el mantenimiento de la propiedad común. En las sesiones se abordan ambos documentos con mayor detalle, así como la naturaleza de la vida comunitaria.

4. **Revise una copia del documento de CC&R del vecindario correspondiente:** Cada vecindario de OPAL CLT es único. Los distintos vecindarios se definen a sí mismos en

² Si actualmente no reúne los requisitos debido a una deuda o cualquier otro asunto, puede enviar con su solicitud un plan para reducir su deuda o solucionar el problema. La gerente de vivienda revisará su plan y, si determina que es factible, incluirá su plan en el acuerdo compromiso con OPAL CLT. Siempre y cuando cumpla con las metas establecidas en su acuerdo compromiso, permanecerá en la lista de espera.

parte a través de sus CC&R. Es importante entender tales CC&R si considera comprar una vivienda de OPAL CLT.

5. **Reunión con los residentes de OPAL:** Los residentes de OPAL CLT con gusto toman la oportunidad de hablar con usted sobre su experiencia de vivir en una comunidad de OPAL. Es necesario que se reúna con al menos un residente en la casa de este para comentar lo que implica tanto la propiedad de una vivienda como vivir en la comunidad. Si conoce a un residente, usted puede programar la reunión; de lo contrario, la gerente de vivienda puede encargarse de organizar su encuentro con un residente.
6. **Únase a OPAL CLT:** Si le interesa asegurar un lugar en la lista de espera, es momento de pagar la cuota de la solicitud, entregar una copia de su declaración de impuestos del año anterior y unirse a OPAL CLT. Está disponible una lista con las cuotas de solicitud. Una vez que reúna los requisitos, deberá mantener la membresía para conservar su lugar en la lista de espera.
7. **Asista a dos reuniones del grupo de propietarios de casas o de OPAL:** Los propietarios de casas en los vecindarios de OPAL se reúnen periódicamente. Pida a la gerente de vivienda que le proporcione la información de contacto de varios vecindarios para confirmar la hora y el lugar de la reunión. Debe asistir a un mínimo de dos reuniones como requisito de elegibilidad para comprar una vivienda. El propósito de la reunión es brindarle la oportunidad de ver desde una perspectiva diferente cómo es vivir en una comunidad de OPAL CLT y aclarar las dudas que pueda tener.

III. ACUERDO COMPROMISO

Si reúne los requisitos para solicitar comprar una casa de OPAL CLT, el siguiente paso es celebrar un acuerdo compromiso con OPAL CLT. El acuerdo compromiso define las medidas que usted acepta tomar para permanecer en la lista de espera, y las medidas que OPAL CLT acepta tomar para proporcionarle una vivienda que pueda comprar. Si no se apeg a los compromisos estipulados, perderá su lugar en la lista de espera.

IV. SOLICITUD DE HIPOTECA

Si cumple con todas las condiciones de su acuerdo compromiso y tiene un contrato de compra firmado, deberá solicitar una hipoteca (con ayuda de la gerente de vivienda de OPAL) a una entidad crediticia local o al Departamento de Desarrollo Rural del USDA. Le pedirán que proporcione información más detallada, como un comprobante de empleo y un informe de solvencia más exhaustivo, y tomarán la decisión final sobre su elegibilidad financiera. Si determinan que usted no es elegible, le reembolsarán la cuota de compromiso que haya pagado a OPAL CLT.



For Staff Use OnlyDate:
Check:
Amount:
% AMI;**OPAL Community Land Trust**

P.O. Box 1133, Eastsound, WA 98245 360-376-3191

**Solicitud para comprar una vivienda****Información del solicitante**

Nombre del solicitante:	Número del Seguro Social: Fecha de nacimiento:
Nombre del cosolicitante:	Número del Seguro Social: Fecha de nacimiento:
Domicilio: Dirección postal:	Correo electrónico:
Teléfono de casa:	Teléfono del trabajo:
Nombres de todos los demás integrantes de la familia: 1. 2. 3. 4. 5.	Fechas de nacimiento: 1. 2. 3. 4. 5.

Información sobre la elegibilidad

Incluya el total de sus ingresos del año anterior y la proyección del total de sus ingresos de este año. Incluya el total de los ingresos brutos (antes de impuestos), como salarios, propinas, seguro social, intereses, pensión alimenticia, manutención, compensación por discapacidad, desempleo, etc. **Los ingresos por trabajo independiente deben reflejar la partida 12 de su declaración 1040 - ingresos después de las deducciones relacionadas con su trabajo.**

	Fuente de ingresos/empleador:	Último ejercicio fiscal	Año actual (proyección)
Solicitante:			
Cosolicitante:			
Total:		\$	\$

Solicitante	Cosolicitante
¿En qué año se mudó a la isla Orcas?	
¿Cuántos años en total ha vivido aquí?	

¿Cuál es el valor de todos sus bienes personales?
 (Los bienes incluyen efectivo, ahorros, tierras, casas móviles, vehículos recreativos, botes, colecciones personales de arte, entre otros. No incluyen las posesiones o herramientas del hogar y relacionadas con el trabajo, o las IRA).

¿Cuánto paga por concepto de deudas cada mes? Señale cálculos aproximados por conceptos como préstamos para automóviles, préstamos estudiantiles, manutención, tarjetas de crédito y deudas personales. En el caso de tarjetas de crédito, el "monto mensual" es el saldo vencido mínimo.

	Deuda con:	Saldo adeudado:	Monto mensual adeudado:
Solicitante:			
Cosolicitante:			
Total:		\$	\$

Antecedentes

¿Ha sido propietario de una vivienda en los últimos 3 años?		¿En los últimos 5 años?	
Describa su situación actual de vivienda a continuación:			
Número de recámaras:		¿Baños?	
¿Hace cuánto tiempo vive en su residencia actual?			
¿Tiene un contrato de alquiler con base anual?		¿Se encuentra en riesgo de ser desalojado?	
Especifique:			
¿Cómo describiría su situación?	Muy buena_____	Adecuada_____	Mala_____
¿Tiene servicios de plomería estándar?_____	¿Electricidad estándar?_____	¿Aislamiento?_____	
¿Se siente hacinado?			
Cuánto paga cada mes por concepto de:	Renta:	Calefacción:	Servicios públicos:
¿Qué porcentaje de sus ingresos mensuales ocupa para pagar la renta?			

Raza y origen étnico; indique el número de cada uno en su familia.					
Hispano o latino			No hispano o latino		
Blanco	Negro/afroamericano	Indígena americano o nativo de Alaska	Indígena de Hawái o de otra isla del Pacífico	Asiático	Multirracial

Preferencias de vivienda
Indique en orden de preferencia las opciones del número de recámaras que le gustaría tener en su casa, siendo 1 la opción que prefiera más:
<input type="text"/> una <input type="text"/> dos <input type="text"/> tres <input type="text"/> cuatro <input type="text"/> cinco

Indique la ubicación de la casa de OPAL que prefiera, siendo 1 su primera elección, etc.	
<input type="text"/> OPAL Commons <input type="text"/> Programa Scattered Site (Viviendas dispersas) <input type="text"/> Wild Rose Meadow <input type="text"/> Otra (especifique):	<input type="text"/> Bonnie Brae <input type="text"/> Oberon Wood/Meadow <input type="text"/> Lahari Ridge <input type="text"/> Madrona Street

¿Tiene alguna necesidad especial, limitación o discapacidad? Describa.

La construcción de algunas viviendas de OPAL ha sido posible gracias al financiamiento del Federal Home Loan Bank y del Fondo Fiduciario para la Vivienda del Estado de Washington. Dichas fuentes nos piden recopilar cierta información. Marque todas las respuestas que correspondan en su caso o en el de cualquier integrante de su familia. La información que se recopile es estrictamente confidencial y se notificará de manera anónima. La información que se recopile **NO PUEDE** utilizarse como fundamento para el rechazo de una solicitud de vivienda.

Discapacidad del desarrollo

VIH/SIDA

Sobreviviente de violencia intrafamiliar

Abuso de sustancias o en recuperación

Enfermedad mental crónica

Impedimentos físicos

Lesión cerebral traumática

Veterano

Débil/anciano

En riesgo de indigencia

Enfermedad mental, adicción a sustancias químicas

¿Qué habilidades está dispuesto a ofrecer como trabajo voluntario?

Cuidado infantil

Contabilidad/administración

Paisajismo/eliminación de arbustos

Jardinería

Otra (especifique):

Carpintería/reparaciones menores

Tareas administrativas/captura de datos

Planeación u organización de fiestas/eventos

Cocina/repostería para recaudar fondos

¿Cómo se enteró de OPAL?

Su compromiso con el fideicomiso de tierras comunitarias

Vivir en el vecindario de un fideicomiso de tierras comunitarias es diferente a alquilar o poseer una casa en un vecindario tradicional. La participación continua es esencial para que el vecindario funcione sin dificultades. Usted y sus vecinos comparten la responsabilidad de mantener la propiedad común y de apegarse a condiciones, convenios y restricciones (CC&R) establecidos. Administrar estas responsabilidades compartidas implica cooperación y un compromiso constante de participar en un proceso grupal de toma de decisiones. Responda las siguientes preguntas en el reverso de esta hoja o en otra hoja si así lo desea.

¿Qué aspectos de la posibilidad de vivir en una casa de OPAL le gustan a usted y a su familia?

¿Cuáles son sus inquietudes o qué reservas tiene respecto a vivir en una casa de OPAL?

¿Cuál es su entendimiento actual del modelo de fideicomiso de tierras comunitarias para poseer una vivienda?

Firme aquí para otorgar a OPAL el permiso de obtener un informe de solvencia, e incluya el pago del mismo (\$25 para un informe individual o \$50 para uno conjunto (dos individuos)). Toda la información contenida en este documento, así como en el informe de solvencia, es confidencial.

Firmado: Fecha:

Fecha:

Cosolicitante:

ACUERDO DE ASESORAMIENTO SOBRE VIVIENDA DE OPAL

Nombre del asesor: _____

OPAL Community Land Trust (OPAL) es una agencia de asesoramiento de vivienda aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) que brinda asesoría sobre vivienda e instrucción pertinente para los compradores de casas. Los servicios de asesoramiento incluyen asesoría e instrucción antes de la compra, planificación presupuestal y gestión financiera, y asesoramiento sobre incumplimiento de pago y ejecución hipotecaria. Todos los servicios se prestan de acuerdo con los requisitos del HUD.

OPAL es un tercero neutral y no respalda ni recomienda productos o entidades crediticias en particular. No tenemos afiliación con entidades crediticias o agentes hipotecarios. La Comisión de Financiamiento de Vivienda del Estado de Washington aprobó a OPAL para instruir a los compradores de viviendas sobre el Programa House Key y otras oportunidades de financiamiento, y el Departamento de Agricultura de Estados Unidos, para instruir a los compradores de casas y conceder préstamos directos del programa Sección 502.

Si bien OPAL cuenta con recursos y programas disponibles para ayudarle a satisfacer sus necesidades de vivienda, usted no tiene obligación alguna de usar dichos servicios ni cualquier otro servicio o programa que le recomendemos o al cual lo canalicemos.

Entiendo que es posible que OPAL deba analizar la información sobre mi situación financiera, empleo o problemas familiares con otras instituciones. Esta información recibirá un trato completamente confidencial y no se divulgará a partes que no estén involucradas de forma directa con mi situación.

Autorizo a OPAL a divulgar mi información crediticia, financiera, laboral y de otro tipo a otras agencias o firmas conforme sea esencial para solucionar mi situación de vivienda. Asimismo, autorizo a esas firmas y agencias a divulgar información a OPAL.

El abajo firmante acepta plena responsabilidad de sus propias decisiones relativas a estos asuntos y reconoce que OPAL desempeña una función de simple proveedor de información objetiva. Renuncio deliberada e inteligentemente a cualquier derecho o reclamación contra OPAL y por medio del presente libero y eximo por completo a OPAL de cualquier responsabilidad.

Firma del cliente

Fecha

Firma del cliente

Fecha

OPAL Community Land Trust

P.O. Box 1133, Eastsound, WA 98245 360-376-3191

Hoja de seguimiento del solicitante

PRIMER PASO: Requisitos

- _____ Vivió en el condado de San Juan por 3 años
- _____ Ingresos dentro de los lineamientos (verificado _____)
- _____ Calificación crediticia satisfactoria
(comentario _____)
- _____ Deuda total (incluido el pago de la casa) menor al 38% de los
ingresos (comentario _____)
- _____ Empleo/ingresos estables por 2 años
- _____ Bienes después de la compra por debajo de \$15,000 (prestatarios
del USDA) o del 80% del ingreso medio ajustado para el número de
integrantes de la familia (prestatarios convencionales)

SEGUNDO PASO: Preselección

- _____ Envió la solicitud para comprar una vivienda a OPAL
- _____ Se obtuvo el informe de solvencia (\$25 para un individuo; \$50 para
dos individuos)
(tarjeta de crédito _____; cheque # _____ o efectivo _____)
- _____ Se reunió con la gerente de vivienda (fecha _____)
- _____ Asistió a la sesión de orientación/vio el video (fecha _____)
(YouTube - Homes and Hands: The Success Story of CLTs, # 1 - 4)
- _____ Revisó CC&R de muestra (Bonnie Brae Opal Commons
____ Lahari Ridge ____ Oberon Wood/Meadow ____ Wild Rose Meadow)
(www.opalhomes.org)
- _____ Se reunió con un residente de OPAL en el hogar de este último
(fecha _____
nombre del residente _____)

TERCER PASO: Elegibilidad

_____ Envío las declaraciones de impuestos y la cuota de solicitud de \$30

_____ Se unió a OPAL (\$25)

_____ Asistió por lo menos a dos reuniones del grupo de propietarios de casas o de OPAL

(1.^a _____ 2.^a _____)

_____ Firmó el contrato para alquilar el terreno y comprar la casa de OPAL Community Land Trust y pagó la cuota compromiso de \$200

(fecha _____)

GRUPO DE SOLICITANTES CALIFICADOS:

CUARTO PASO: Firmó un contrato de compra y venta y solicitó una hipoteca (Consulte la lista de verificación para la hipoteca).