

Lopez Community Land Trust (LCLT)

P.O. Box 25, Lopez Island, WA 98261
360.468.3723

Proceso de solicitud de propietario de casa (1)

I. ELEGIBILIDAD

Para calificar para comprar una casa con LCLT por favor de revisar los requisitos de elegibilidad para comprar casa (adjunto) y después completar el criterio a continuación. De acuerdo con el criterio y la terminación de los requisitos, si LCLT determina que usted califica, usted será puesto en una lista de espera o si una casa está disponible usted tomara los próximos pasos para comprar una casa. En el evento que no califique pero tiene plan realista para ser elegible, por favor contacte a un representante de LCLT al número de arriba.

II. PRE-CALIFICACION

1. **Completar la aplicación para la solicitud de propietario de casa y regresar a LCLT.** En orden de poder empezar el proceso de aplicar para una casa LCLT, primero tiene que llenar una aplicación y someter con un pago de \$35, copias de sus declaraciones de impuestos federales de los últimos dos años y su informe de crédito a la siguiente dirección:
P.O. Box 25, Lopez Island, WA 98261
O también puede entregarlo en persona a la oficina. Si usted encuentra que unas preguntas son difíciles para contestar, por favor de llamar a un empleado de LCLT.

Para obtener su informe de crédito anual gratis, visite:
www.annualcreditreport.com, o llame 1-877-322-8228.

2. **Conviértase en miembro de LCLT.** Sea parte de LCLT por el mínimo de \$10. Cuando califique para una casa, usted debe mantener su membresía anual para mantener su posición en la lista de espera.
3. **Entrevista preliminar:** Encontrarse con un representante de LCLT para una entrevista. Nosotros revisaremos su estado financiero e informe de crédito, describir el proceso de calificación y aplicación, describir un poco sobre cosas básicas de la comunidad y contestar cualquier pregunta que usted tenga. Esta entrevista le dará la oportunidad para explicar circunstancias inusuales en su aplicación. También será una oportunidad para mirar los números y ayudarle a decidir si comprar una casa coop es la decisión correcta para usted.

III. ACUERDO DE COMPROMISO

Cuando usted califique y una casa LCLT se hace disponible, el siguiente paso es

completar un acuerdo de compromiso. El acuerdo de compromiso define las acciones que usted está de acuerdo de tomar en orden de permanecer en la lista de espera, y las acciones que LCLT está de acuerdo en tomar en orden para hacer disponible una casa a su disposición para comprar. Si usted falla en cumplir los compromisos definidos, usted perderá su lugar en la lista de espera.

IV. SOLICITUD DE HIPOTECA PARA PROPIEDAD INDIVIDUAL

Si usted cumple con todas las condiciones de su acuerdo de compromiso y ha firmado un acuerdo de compra, usted presentará una aplicación de hipoteca a un prestamista para propiedad individual. Ellos solicitarán información más detallada como verificación de empleo y un reporte de crédito más completo. Ellos harán la determinación final sobre su calificación financiera. Si determinan que usted es inelegible, su dinero de compromiso pagado a LCLT será reembolsado.

V. SOLICITUD DE PROPIEDAD COOPERATIVA

Si usted está solicitando para un hogar con una existente cooperativa-- por ejemplo, Morgantown, Coho, Innisfree, Common Ground o Tierra Verde— primero debe calificar financieramente con LCLT y luego satisfacer las calificaciones de la cooperativa. Cada cooperativa tiene una forma ligada diferente de la aplicación. Preguntas sobre compra de una existente casa cooperativa mejor se dirigen a cada uno de las cooperativas.

Requisitos de elegibilidad para ser propietario de casa (2)

Abajo hay una lista para probar su elegibilidad. Satisfacer todos los criterios no garantiza elegibilidad, pero le permite continuar con el proceso de solicitud.

1. Mínimo dos años de residencia – la directriz de LCLT

Usted debe haber vivido en Lopez durante al menos dos años o un contrato de empleo con un empleador Lopez con una duración mínima de dos años. Usted debe ser capaz de demostrar la capacidad de apoyar su hogar en las islas. Si hay casas disponibles más allá de la lista de espera calificada, el mínimo de dos años puede ser renunciado.

2. Ingreso del hogar

Su elegibilidad de ingresos será determinado por su anterior dos años declaraciones de impuestos federales o declaraciones ante notario. Los ingresos de todos los adultos en el hogar se incluyen para determinar la elegibilidad aun si todos los adultos no planean comprar la casa. Usted debe tener un ingreso estable (trabajo de temporada está bien si es consistente de año a año). Usted necesitará ganar lo suficiente para pagar la hipoteca mensual, los impuestos, aseguranza y gastos asociados con el hogar. Su ingreso debe ser inferior al 80% del ingreso mediano para el país, para el

tamaño de su familia. En algunos casos sus ingresos pueden ser hasta el 120% de los ingresos medianos. Si usted trabaja por cuenta propia, calificación de ingresos se calcula después de deducir los gastos relacionados con el negocio (es decir, la parte inferior de la lista C).

En 2018 los ingresos gruesos máximos por hogar son de la siguiente manera:

Tamaño del hogar –

	1	2
50% de la mediana (muy bajo)	23,700	27,050
80% de la mediana (bajo)	37,900	43,300

Algunas pequeñas deducciones de no más de 2-3% son posibles para reducir su ingreso para caber en estos límites (hijos dependientes, gastos del cuidado de niños, gastos médicos no asegurados).

Un nivel mínimo de ingresos también es necesario y es dependiente en el precio de venta de la casa que desea comprar, los costos de cierre y precios del interés actual. Este nivel mínimo será clarificado durante su entrevista.

3. Calificación de crédito

Las familias deben tener una buena calificación de crédito, que significa que un puntaje de al menos de 660, no más de dos pagos atrasados (30 días tarde) en el último año, cualquier colección deben ser pagadas en total al menos 6 meses antes de solicitar una hipoteca, ningunos juicios o deuda federal y ningunas quiebras dentro de los últimos tres años. Si usted no tiene crédito o tiene un puntaje de crédito menos de 660 pero ningún crédito despectivo podemos ser ayudarle a construir un caso de crédito alternativo para su aplicación. Si usted tiene alguna preocupación o pregunta acerca de su crédito, hable con un representante de LCLT.

Para ordenar su informe de crédito anual gratuito visite www.annualcreditreport.com, o llame 1-877-322-8228.

4. Empleo u otras Fuentes de ingresos

Fuentes de ingresos incluyen salarios, horas extras y propinas; intereses y dividendos; seguridad social, la anualidad, la pensión; el desempleo, discapacidad y compensación por despido; pensión matrimonial compensatoria y manutención de menores; y formas de asistencia pública.

5. Contribución del hogar a la nueva construcción

La familia debe esperar trabajar en el lugar de la construcción. Dependiendo de la fuente de financiamiento puede ser hasta 24 horas por semana durante el

curso de la construcción. Se necesitan, en promedio, 8 meses para construir una casa dependiendo de las circunstancias. Sus familiares, amigos y compañeros de construcción pueden ayudar. Cualquier persona que trabaja en el lugar de la construcción debe ser al menos 18 años de edad.

6. Activos

Los compradores de casa en tierra LCLT podrán retener activos después de la compra de casa (exclusivo de la casa) con un valor agregado para no exceder el 80% de IMA (ingreso medio del área) para el tamaño de hogar, siempre y cuando este no exceda los límites de bienes para el cumplimiento de la hipoteca. Con el propósito de este requisito, “activos” no incluyen los siguientes:

(a) plan de jubilación provistas por el empleador (calificado y no calificados) y el IRS-reconocido cuentas de jubilación individuales;

(b) automóviles u otros vehículos necesarios para el trabajo o la vida diaria

(c) activos necesarios para la realización de negocios del solicitante o utilizado en el empleo del solicitante, tales como herramientas, equipos, suministros e inventario de negocios; y

(d) si el solicitante es edad sesenta o más, activos productores de ingresos (tal como cuentas de ahorros, cuentas de corretaje, reseras (acciones), bonos y interés pasivo en generar ingresos de las asociantes, sociedades de responsabilidad limitada y las corporaciones) en la medida en que dichos activos producen ingresos anuales no superior al 80% de la IMA basado en el tamaño del hogar.

7. Casa, casa móvil, tierra

La propiedad de cualquier de estos le puede hacer inelegible. Es necesario que usted los incluye en la lista con el actual valor asociado. Una determinación final se realizara después de un examen completo de todos los términos y condiciones del prestamista son conocidos. Generalmente, participación en una casa o casa móvil en propiedad que también posee lo hará inelegible. Propiedad de una casa móvil en alquiler terreno o propiedad de tierra se computara como parte de su límite de activos.

8. Deuda

En el momento en que usted solicita una hipoteca, su deuda total proyectado (incluso el coste de su casa LCLT – pago de la hipoteca, seguro, impuestos y cuota de arrendamiento) – no puede exceder 38-44% de sus ingresos, dependiendo de su prestamista. Deuda incluye cualquier obligación a largo plazo (un periodo de reembolso de más de seis meses), tales como pagos de automóviles y préstamos estudiantiles, además del pago mínimo mensual de todas las deudas de tarjeta de crédito. Un representante de LCLT puede

ayudarle a determinar este porcentaje durante su entrevista inicial. Generalmente, sin embargo, las obligaciones de deudas mensuales de más de \$200-\$250 además de pagos de la casa serán difíciles para que usted pueda calificar.

Si usted no es elegible, ¿cómo se podría hacer elegible?

Los casos más frecuentes de inelegibilidad son mal crédito, demasiada deuda o fuentes de ingresos no verificados o insuficientes. Si un residente prospectivo cumple con todos los demás requisitos y pre-requisitos de precalificación y elegibilidad, los animamos a reunirse con un representante de LCLT. Es posible que tengamos los recursos para ayudar con la reducción de la deuda y presupuesto planeado que moverá a un candidato hacia la elegibilidad. Llame a la oficina para hacer una cita (468-3723).

APLICACION DE PROPIETARIO DE CASA (3)

Después de leer el proceso de solicitud para propietario de casa y los requisitos para acceder a una vivienda propia, por favor llene esta solicitud y, a continuación, devuelva solo esta selección a la oficina vía correo electrónico o copia impresa.

Información del solicitante

Fecha de la aplicación _____ Cuota de aplicación \$50.00

Nombre de solicitante: _____

Co-solicitante: _____

Seguridad social: _____

Seguridad social: _____

Dirección: _____ Ciudad/Estado: _____

Código postal: _____

Teléfono de casa: _____

Teléfono de trabajo: _____

Correo electrónico (email): _____

Nombre de cada miembro de casa:

Fecha de nacimiento:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

Lista de elegibilidad

- _____ Revisar los requisitos de elegibilidad y proceso de aplicación
- _____ Envié la aplicación (incluyendo cuota, informe de crédito y las declaraciones de impuestos)
- _____ Si actualmente no es miembro, afíliase a LCLT – mínimo \$10
- _____ Entrevista preliminar con representante de LCLT

Criterios de determinación de elegibilidad

Fechas que usted ha vivido en la isla (lista años en residencia):

Solicitante: _____

Co-solicitante: _____

Lista sus ingresos totales de los dos años anteriores y los ingresos proyectados para el año en curso. Adjunte copias de sus declaraciones de impuestos federales de los últimos dos años. Incluya ingresos gruesos totales como salarios, propinas, seguridad social, interés, dividendos, pensión matrimonial, manutención de los hijos, etc.

Solicitante:

<u>Fuente de ingresos/Empleador</u>	<u>Hace dos años</u>	<u>Año pasado</u>	<u>Año en curso</u> (proyectado)
_____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
_____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
_____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
_____	\$ _____	\$ _____	\$ _____

Co-solicitante:

_____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
_____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
_____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
_____	\$ _____	\$ _____	\$ _____

Total: \$ _____ \$ _____ \$ _____

_____ Marque aquí para indicar que ya ha adjuntado una copia de su informe de crédito.

Para ordenar su informe anual gratuito, visite www.annualcreditreport.com, o llame 1-877-322-8228.

¿Hay algo acerca de su historial de crédito que necesita explicar?

Lista cada deuda. Esto incluye pagos con más de un periodo de reembolso de 6 meses, tales como préstamos para autos, préstamos estudiantiles, manutención de hijos y tarjetas de crédito. Para tarjetas de crédito, la "cantidad mensual" debe ser al menos el 5% del saldo deudor total.

<u>Deuda debida a:</u>	<u>Balanza debida:</u>	<u>Cantidad mensual:</u>
Solicitante:		
_____	\$ _____	\$ _____
_____	\$ _____	\$ _____
_____	\$ _____	\$ _____
_____	\$ _____	\$ _____
Co-solicitante:		
_____	\$ _____	\$ _____
_____	\$ _____	\$ _____
_____	\$ _____	\$ _____
_____	\$ _____	\$ _____
Total:		
	\$ _____	\$ _____

Lista cada uno de los activos y su valor. Los activos incluyen dinero en efectivo, los ahorros, la tierra, casa móvil, vehículos recreativos, colecciones de arte, fideicomisos, etc. Cuentas individuales de jubilación (IRAS) y los fondos de pensiones también deben ser incluidos, aunque no cuenten como la parte de su límite del activo total. No es necesario poner en la lista los activos relacionados al negocio como equipo o inventario.

<u>Descripción del activo:</u>	<u>Valor:</u>
Solicitante:	
_____	\$ _____
_____	\$ _____
_____	\$ _____
Co-solicitante:	
_____	\$ _____
_____	\$ _____
_____	\$ _____
_____	\$ _____

Referencias

Por favor indique al menos tres referencias sin relación. Uno debe ser un propietario y dos deberían ser empleadores o supervisores de trabajo voluntario:

Nombre/ Afiliación/ Periodo de tiempo conocido	Numero de teléfono
Propietario: 1. _____	_____
Empleador: 2. _____	_____
3. _____	_____
Otro: 4. _____	_____
5. _____	_____

Información de antecedentes - ¿Hay algo más que le gustaría mencionar sobre su situación? Por favor hágalo aquí.

*Envíe su solicitud completa y el \$50.00 de cuota de solicitud a:
Lopez Community Land Trust, PO Box 25, Lopez, WA 98261.
Si tiene alguna pregunta, favor de llamar a 360. 468.3723.*

Toda información de la aplicación se mantendrá confidencial.