



Manual de Normas Sobre el Fondo de Préstamos para Iglesias



Church Loan Fund, Inc.
Post Office Box 4608
Cleveland, TN 37320-4608

Fondo de Préstamos para Iglesias, Inc.

Manual de Normas

INTRODUCCIÓN

Este Manual de Normas resume los procedimientos operacionales del Fondo de Préstamos para Iglesias, Inc. (o "Fondo") y provee dirección a los interesados en obtener un préstamo del Fondo.

Este documento provee una perspectiva clara y útil del Fondo y su funcionamiento. Sin embargo, debido a que es un documento resumido, no describe como el Fondo funciona en torno a todas las posibles circunstancias. La Junta Directiva del Fondo de Préstamos para Iglesias, una corporación en Tennessee sin fines de lucro es la entidad mayor que decide sobre las normas, procedimientos, y funcionamiento del Fondo.

El personal del Fondo de Préstamos para Iglesias con gusto le puede asesorar y darles dirección a los interesados en un préstamo del Fondo de Préstamos para Iglesias, Inc.

TRASFONDO

El Fondo de Préstamos para Iglesias, Inc. se incorporo en 2010 para manejar y administrar los préstamos a las iglesias y servir como el originador de los primeros préstamos hipotecarios para iglesias a congregaciones que califiquen, primordialmente de la Iglesia de Dios, una denominación internacional con sede en Cleveland, Tennessee.

Por varios años, diversas organizaciones y departamentos de la Iglesia de Dios, o afiliados, han prestado a las iglesias de nuestra denominación. La entidad más grande fue el fondo de préstamos para iglesias que se administraba como una herramienta de inversiones para el Plan de Jubilación para Ministros (MRP por sus siglas en ingles), la cuenta de ingresos para la jubilación que fue creada bajo la Sección 403(b)(9) del Código de Ingresos Internos (el "Código") en 1986. El Plan de Jubilación para Ministros además se establece y permanece como el Plan de la Iglesia tal y como se define en la sección del Código 414(e) y la sección 3(33) de la enmendada Acta de Seguridad para Ingresos de Empleados Jubilados de 1986 ("ERISA" por sus siglas en ingles).

El fondo para préstamos en el Plan de Jubilación para Ministros, desde su comienzo en 1983, servía inicialmente como una herramienta de inversiones a los participantes del plan. En julio de 2007, el mismo fondo servía como parte integral en la estrategia de inversiones del plan. Sin embargo, en julio de 2007, el Servicio de Ingresos Internos promulgó nuevos reglamentos referente a la función del plan 403(b)(9) para iglesias. Los nuevos reglamentos prohibían que los planes de jubilación de las iglesias prestasen a las Iglesias si manejaban el plan de jubilación como parte de sus obligaciones. Debido a esta regulación, la Junta de Beneficios de la Iglesia de Dios, Inc., el administrador del Plan de Jubilación para Ministros, tomo la decisión de separar el programa de préstamos para Iglesias del Plan de Jubilación para Ministros. Con la formación del Fondo de Préstamos para Iglesias, Inc., todos los Préstamos previamente otorgados a través del Plan de Jubilación para Ministros fueron asignados al Fondo de Préstamos para Iglesias, Inc., y ya no son propiedad del Plan de Jubilación para Ministros. A partir del 20 de julio de 2010, el Plan de Jubilación para Ministros se desligo de todas las responsabilidades y obligaciones relacionadas con los Préstamos para Iglesias y las tomo el Fondo de Préstamos para Iglesias, Inc. Mientras que en julio de 2010 la entidad del Fondo de Préstamos para Iglesias comenzaba a manejar la colección de Préstamos existentes, no fue has el 1 de enero de 2011 que aceptaron nuevas solicitudes.

[Loan Administrator](#)

Church Loan Fund, Inc.

PO Box 4608

Cleveland, Tennessee 37320-4608

(423) 478-7131; llame gratis al (877) 478-7190 (423) 478-7889 fax

www.churchloanfund.com

Aspectos Notables del Programa de Préstamos

A continuación, le damos un vistazo a las mayores disposiciones del Fondo de Préstamos para Iglesias en el programa de hipotecas:

- **Fecha En Efecto:** El Fondo de Préstamos para Iglesias comenzó a ofrecer nuevos préstamos a partir del 1 de enero de 2011.
- **Tarifas:** Comenzando de un **5%** (sujeto a cambio).
- **Fecha de Tarifa:** Las tarifas cambian según la acción del la Junta Directiva del Fondo de Préstamos para Iglesias.
- **Vencimiento:** Las hipotecas de las iglesias tienen dos opciones de vencimientos disponibles:
 - A plazo de cinco (5) años (60 meses) – el último pago del total de la hipoteca es en el mes 60.
 - A plazo de diez (10) años (120 meses) – la tarifa de interés es sujeto a reiniciar en el mes 60 hasta el resto de los 60 meses del préstamo.
- **Fechas de Amortización:** Plan de amortización a 20 años para pagos e intereses.
- **Tarifa por Prepago:** Ninguno
- **Préstamo a Valor:** Los préstamos no pueden exceder el 60% del valor tasado actual de toda la propiedad de la iglesia.
- **Calificación de capacidad de pago:** los préstamos no pueden superar el 15-25% de los ingresos mensuales de la iglesia, según una fórmula de capacidad de pago escalonada.
- **Tarifa de Solicitud:** \$250.00 (no reembolsable)
- **Tarifa por Originar el Préstamo:** Ninguna, excepto en circunstancias limitadas.
- **Préstamos "en beneficio de":** Los préstamos otorgados a una oficina estatal o regional "en beneficio de" una iglesia local no califican para un préstamo del Fondo de Préstamos para Iglesias. Sin embargo, los préstamos a una oficina estatal para mejoras, adquisición, etc. de propiedad estatal pueden calificar si se cumplen todas las demás disposiciones.
- **Requisitos de documentación:** Solo las primeras hipotecas, la resolución de la iglesia local, el acuerdo de garantía del consejo regional o estatal, el convenio de no competencia, el formulario de autorización de firma, la "escritura de garantía" de la Iglesia de Dios, la tasación certificada, el seguro de título, el seguro de propiedad y daños y otros documentos como lo requiere el Fondo de Préstamos para Iglesias.

Préstamos para Iglesias y la Iglesia de Dios

Muchos ministros y laicos de la Iglesia de Dios desde hace mucho tiempo se sorprenden al enterarse de que el Plan de Jubilación para Ministros fue una vez uno de los prestamistas hipotecarios más grandes de la iglesia en el país. El Plan de Jubilación para Ministros, trabajando a través del personal de la Junta de Beneficios, mantuvo un personal experimentado en préstamos que brindó una asistencia invaluable a las iglesias que buscan obtener un préstamo, ya sea que la Junta de Beneficios u otro prestamista hicieran el préstamo. El personal de préstamos continúa en ese rol trabajando con el Fondo de Préstamos para Iglesias. El personal de Préstamos está disponible para ayudar, sin cargo, a cualquier congregación de la Iglesia de Dios que busque una hipoteca o con cualquier otro presupuesto, financiamiento o problema relacionado con la propiedad.

La Junta de Beneficios, el Plan de Jubilación para Ministros y el Fondo de Préstamos para Iglesias son entidades corporativas y legales separadas entre sí y de la Iglesia de Dios. La Junta de Beneficios y el Plan de Jubilación para Ministros se rigen por una junta directiva de ocho miembros y un personal ejecutivo, mientras que el Fondo de Préstamos para Iglesias se rige por una junta directiva de cinco miembros por separado. Si bien hay un "muro de separación" entre la Iglesia de Dios, la Junta de Beneficios y el Fondo de Préstamos para Iglesias, el único propósito de cada entidad es atender las necesidades financieras de las iglesias, ministros y empleados de la Iglesia de Dios relacionados con la iglesia. El Plan de Jubilación para Ministros es el plan de jubilación de la Iglesia de Dios, adoptado por la Asamblea General. Sin embargo, el plan y los bienes del plan son administrados por la Junta de Beneficios, como administrador externo.

Fondo de Préstamos para Iglesias

El Fondo de Préstamos para Iglesias, que trabaja a través del personal de préstamos ubicado en Cleveland, Tennessee, sirve como prestamista a las iglesias que buscan obtener un préstamo. Sin embargo, hay algunas pautas muy específicas que se deben seguir antes de poder otorgar un préstamo. Los lineamientos y regulaciones se establecen en los siguientes documentos: Las *Minutas de la Asamblea General de la Iglesia de Dios* (principalmente en S61), este manual de procedimientos para el Fondo de Préstamos para Iglesias (incluidas las interpretaciones y regulaciones de la Junta) y el Código de Ingresos Internos. Dado que los activos de pensiones del Plan de Jubilación para Ministros pueden invertirse en el Fondo de Préstamos para Iglesias y usarse para préstamos de la Iglesia, se aplican reglas y pautas muy estrictas.

Pautas Detalladas para el Programa de Préstamos

Si bien la sección "aspectos notables" anterior le brinda un resumen rápido de las disposiciones del programa de préstamos bajo el Fondo de Préstamos para Iglesias, a continuación, se ofrece una explicación más detallada de cada una de las principales disposiciones que conforman las pautas para el programa de préstamos:

Escritura de Garantía

Las *Minutas de la Asamblea General* en S55 y S59 requieren que cualquier propiedad real que sea propiedad de una congregación de la Iglesia de Dios deba titularse o mantenerse en lo que comúnmente se denomina "Escritura de Garantía de la Iglesia de Dios". Esta escritura requiere cierto lenguaje que básicamente establece que La propiedad de la iglesia local se mantiene en fideicomiso para la Iglesia de Dios, Cleveland, Tennessee. Por lo tanto, si una iglesia local trata de abandonar la denominación o tomar medidas contrarias a la política de la denominación, la propiedad real de la iglesia permanece en la Iglesia de Dios (Cleveland, Tennessee). Ningún banco debe hacer un préstamo a una congregación de la Iglesia de Dios sin que la propiedad esté en una "Escritura de garantía de la Iglesia de Dios". El Fondo de Préstamos para Iglesias tiene prohibido específicamente otorgar dicho préstamo. Por lo tanto, si el lenguaje de la escritura de garantía no es correcto, el Fondo de Préstamos para Iglesias requerirá una escritura de renuncia o alguna otra acción correctiva para garantizar que se establezca una "Escritura de Garantía de la Iglesia de Dios" en todas las propiedades de la iglesia antes de que se proporcione la financiación a una hipoteca de la iglesia.

Propiedad de Gravamen

Las normas del Fondo de Préstamos para Iglesias requieren que todas las propiedades deben colocarse bajo un embargo preventivo para el reembolso de la hipoteca. Por lo tanto, todas las propiedades de la iglesia (incluidas las propiedades que se adquieren con los fondos del préstamo) deben estar en una "Escritura de Garantía de la Iglesia de Dios" y todas las propiedades deben incluirse en la escritura de fideicomiso para garantizar la hipoteca. Este requisito incluye las casas pastorales que pueden estar en una ubicación separada. Las excepciones a la póliza que requieren que todas las propiedades de la iglesia deben colocarse bajo el embargo preventivo solo pueden ser otorgadas por la Junta de Directores del Fondo de Préstamos para Iglesias y solo en circunstancias que así lo exijan.

Tarifa de la Solicitud

Las instituciones financieras generalmente cobran tarifas administrativas o por originar el préstamo como parte de los costos del cierre.

El Fondo de Préstamos para Iglesias no cobra tales tarifas.

La única tarifa que cobra es una tarifa de solicitud no reembolsable de \$250.

Esta tarifa se debe al presentar la solicitud.

Primeras Hipotecas

El Fondo de Préstamos para Iglesias solo realiza primeras hipotecas. A menos que el Fondo de Préstamos esté en "primer lugar", no se puede considerar un préstamo. Por lo tanto, si hay hipotecas anteriores sobre la propiedad, éstas deben satisfacerse, lo que permitirá que la hipoteca presentada por el Fondo de Préstamos para Iglesias sea superior a todos los demás gravámenes, incluidos los gravámenes fiscales. Además, el Fondo de Préstamos para Iglesias desalienta a las iglesias a tomar segundas hipotecas en la propiedad de su iglesia. Las hipotecas adicionales "nublan" el título de la propiedad y, a menudo, pueden evitar una venta rápida de la propiedad si es necesario.

Resolución de la Iglesia Local

Las *Minutas de la Asamblea General de la Iglesia de Dios*, en S55, párrafo V(3)(A), requiere que la iglesia local convoque a una conferencia de la iglesia regular o convocada antes de que la iglesia pueda "pedir dinero prestado y prometer dichos bienes para el reembolso de este". La aprobación para tal acción debe ser por dos tercios de los "miembros" presentes y votantes. Una resolución certificada de esa reunión debe ser parte del archivo antes de que el Fondo de Préstamos para Iglesias pueda considerar un préstamo a la iglesia local. Este requisito le asegura al Fondo de Préstamos que la Iglesia ha tomado medidas para obtener financiamiento y que esa es una decisión de la iglesia. Es importante que el pastor local reciba el permiso apropiado del obispo administrativo del estado para celebrar una conferencia de este tipo y que se dé un aviso adecuado de la conferencia a los miembros de la iglesia local. Si el pastor no sigue el procedimiento claramente establecido en las *Minutas*, la conferencia podría luego ser invalidada.

Garantía del Concilio Estatal/Regional

La garantía principal de cualquier préstamo otorgado por el Fondo de Préstamos para Iglesias es la propiedad real. Sin embargo, la garantía secundaria es la oficina estatal o regional. Esa garantía es obtenida por el consejo estatal/regional que firma un acuerdo de garantía (a veces llamado acuerdo de suscripción). Cuando un consejo estatal garantiza un préstamo al Fondo de Préstamos para Iglesias (o cualquier otra institución financiera), deben estar conscientes de las implicaciones de dar ese paso. El certificado de garantía establece que el consejo estatal realizará los pagos del préstamo si la iglesia no puede o no está dispuesta a realizar dichos pagos. Además, en caso de incumplimiento por parte de una iglesia y la venta posterior de la propiedad en la ejecución hipotecaria (o cuando la propiedad se expida "en lugar de" la ejecución hipotecaria), el acuerdo de garantía garantiza al prestamista que el consejo estatal compensará cualquier deficiencia entre lo que trajo la venta de ejecución hipotecaria y lo que se debe en la hipoteca pendiente. Si bien el Fondo de Préstamos para Iglesias requiere tales acuerdos de garantía del consejo estatal/regional, esos organismos deben ser muy cautelosos antes de acordar garantizar todos los préstamos que se les otorguen. Muchos estados y regiones muestran decenas de millones de dólares garantizados por ese organismo con cantidades muy pequeñas de activos disponibles. Si bien es posible que no prevalezcan, parece factible que se pueda argumentar que un consejo estatal/regional cometió fraude al firmar un acuerdo de garantía cuando sus montos anteriores garantizados excedían en gran medida sus bienes. Nuevamente, los consejos estatales/regionales deben tener mucho cuidado al garantizar los préstamos.

Garantía del Comité Ejecutivo/Concilio

En ciertas situaciones, las pólizas del Fondo de Préstamos para Iglesias requieren que se obtenga una garantía de las Oficinas Internacionales de la Iglesia de Dios a través de la acción del Comité Ejecutivo o del Concilio Ejecutivo. Si bien el Comité de Revisión de Préstamos del Fondo de Préstamos para Iglesias puede requerir un acuerdo de garantía del Comité Ejecutivo/Concilio sobre cualquier préstamo, siempre se requiere si 1) el préstamo se otorga a una oficina estatal o regional, 2) el préstamo se encuentra en un exceso de \$ 1 millón, 3) el préstamo es para una iglesia en estado de misión o estado de misión límite, o 4) el préstamo es para un departamento de la iglesia internacional. Si el Fondo de Préstamos para Iglesias determina que, conforme con sus directrices, el Comité Ejecutivo/Concilio exige un acuerdo de garantía, el Fondo de Préstamos para Iglesias presentará la solicitud para su consideración. No se requiere ninguna acción en el proceso de presentación en nombre del solicitante del préstamo. Debe tenerse en cuenta que la garantía del Comité Ejecutivo/Concilio es adicional a un gravamen sobre los bienes inmuebles y la garantía por parte de la oficina estatal o regional. (NOTA: Durante varios años, ha habido una moratoria sobre los nuevos acuerdos de garantía por parte de las oficinas internacionales y estatales, excepto en casos de extrema emergencia).

Acuerdo de No Competir

El Fondo de Préstamos para Iglesias requiere que el pastor de cualquier iglesia obtenga un préstamo para firmar un "Pacto de No Competir". Este documento prohíbe al ministro dejar la iglesia que está obteniendo el préstamo y comenzar un ministerio independiente de iglesia o para-iglesia dentro de 50 - Radio de milla por un período de dos años. El convenio de no competencia no prohíbe que el ministro sea asignado a otra iglesia a través de la política eclesiástica normal de la iglesia. La disposición de no competencia asegura que un ministro no cargará a una iglesia con deudas y luego se irá a buscar un ministerio independiente que compita con su antiguo pastorado. Si bien el acuerdo de no competencia impide que un ministro busque un ministerio independiente, también prohíbe que el ministro se mude a otra denominación y sea pastor dentro del radio de 50 millas.

Tasación

El Fondo de Préstamos para Iglesias requiere una tasación, que no tenga más de 90 días de antigüedad, antes de financiar un préstamo. La tasación debe ser realizada por una persona certificada y con licencias dentro del estado en el que se encuentra la propiedad. La estimación de la valoración de un agente inmobiliario no es suficiente. El Fondo de Préstamos para Iglesias aceptará una tasación de "resumen limitado y/o restringido". Una tasación limitada proporcionará al Fondo de Préstamos los detalles pertinentes sobre la propiedad sin requerir que el tasador presente volúmenes de análisis comparativo que no sean necesarios. Tal valoración puede reducir el costo drásticamente. No solo se requerirá una tasación en las propiedades que son propiedad de la iglesia sino también en cualquier propiedad que se esté adquiriendo. Antes de solicitar una tasación, la iglesia debe comunicarse con el Fondo de Préstamos para asegurarse de que el tasador seleccionado cumpla con los requisitos mínimos del Fondo. Además, el personal puede sugerir un tasador que haya proporcionado servicios buenos y rentables en el pasado. Se debe tener en cuenta que una tasación no solo puede cubrir estructuras ya completadas, sino que también puede incluir estructuras en "futura construcción". Después de una revisión de los planos arquitectónicos, un tasador calificado puede proporcionar a la iglesia una tasación de la propiedad "como se construirá" incluso antes de que se realice cualquier trabajo en la nueva construcción. Tal evaluación es beneficiosa cuando la iglesia está buscando un préstamo para la construcción y un financiamiento a largo plazo.

Impuestos

En o antes de la fecha de cierre, la iglesia solicitante debe proporcionar evidencia al Fondo de Préstamos de su estado exento de todos y cada uno de los impuestos de propiedad y uso. Estos impuestos incluirían no solo los impuestos a la propiedad, sino también los impuestos de distrito de agua y fuego, los impuestos de aguas pluviales y cualquier otro impuesto que se aplique contra bienes inmuebles. Si algunas o todas las instalaciones de la iglesia no están exentas de impuestos, la iglesia debe proporcionar evidencia al Fondo de Préstamos sobre una base anual (al menos antes del 1 de febrero de cada año) de que se han pagado todos los impuestos y tasaciones a la propiedad. Además, el Fondo de Préstamos puede requerir la certificación de un representante de la iglesia al momento de otorgar el préstamo de que todos los impuestos de nómina son actuales y están pagados. La recertificación de que los impuestos sobre la nómina son actuales también puede ser necesaria en años posteriores durante la vida del préstamo. En cualquier momento, si se coloca un embargo fiscal sobre una parte o la totalidad de la propiedad cubierta por la hipoteca, se considerará que el préstamo está en incumplimiento.

Seguro de Título

El Fondo de Préstamos para Iglesias sí requiere que se obtenga una póliza de seguro de título antes de que se financie un préstamo de la iglesia. El costo de la póliza debe ser pagado por la iglesia que solicita el préstamo. Una póliza de seguro de título asegura la pérdida o el daño resultante de defectos o la falta de obtener un título claro de los bienes raíces. La póliza también asegura al Fondo de Préstamos para Iglesias que no existen otros embargos que puedan tener prioridad sobre los documentos de la hipoteca

Limites del Fondo

A. Limite de "Préstamo a Valor" - 60% del valor tasado

El Fondo de Préstamos para Iglesias no considerará ningún préstamo por más del 60% del valor tasado actual de la propiedad. Este porcentaje, a menudo denominado monto de "préstamo a valor", se basa en la tasación de bienes raíces certificada. El Fondo de Préstamos para Iglesias reconoce que el monto del "préstamo a valor" es inferior a lo que considerarán la mayoría de los prestamistas comerciales. Sin embargo, los préstamos de la iglesia son generalmente para edificios de "un solo uso". Por lo tanto, el criterio de inversión es más estricto de lo que podría imponer un prestamista comercial.

En los párrafos anteriores se incluye una discusión sobre las tasaciones.

B. Limite de "Calificación de capacidad de pago"

Además del límite de "préstamo a valor", el Fondo de Préstamos para Iglesias aplica una fórmula simple para determinar cuánto del ingreso mensual de una iglesia se puede destinar a los pagos de la hipoteca. Bajo las pólizas y pautas actuales del Fondo de Préstamos para Iglesias, el Fondo puede considerar préstamos donde el pago mensual total no exceda del 15-25% del ingreso mensual de la iglesia. Esos porcentajes se desglosan de la siguiente manera:

Ingreso Anual de la Iglesia	Porcentaje
Menos de \$50,000	15%
Entre \$50,000 - \$100,000	20%
Más de \$100,000	25%

Por ejemplo, si el ingreso anual es \$200,000, su pago no puede ser más de \$4,166.67 al mes ($\$200,000 \div 12 = \$16,666.67 \times 25\% = \$4,166.67$). En una tasa global de amortización a cinco años del 6.5%, la iglesia en este ejemplo podría permitirse pedir prestado hasta \$550,000 para construir o comprar una instalación.

La fórmula de "capacidad de pago" toma en consideración todos los ingresos regulares recibidos por la iglesia, que incluyen los diezmos, las ofrendas, las contribuciones de fondos de construcción, etc. No deben incluirse donaciones únicas o contribuciones irregulares, así como los recursos de préstamos de otras fuentes incluido en el total con el fin de proporcionar una mejor relación de "asequibilidad". Además, las donaciones especiales designadas (es decir, las donaciones de misiones) deben ser excluidas. Debido a que los fondos designados no se pueden usar para ningún otro propósito que no sea para el que fueron designados, no deben considerarse a menos que estén designados para el fondo de construcción.

Los límites máximos de "capacidad de pago" deben mantener a las iglesias alejadas del problema de extender en exceso sus obligaciones financieras.

C. Limite "Concentración de Préstamos"

El Fondo de Préstamos para Iglesias está limitado en cuanto a la cantidad que se puede prestar a una iglesia por sus propias reglas de concentración de préstamos. De manera regular, no menos de una vez al año, el Fondo de Préstamos para Iglesias determinará qué porcentaje de los activos totales del Fondo se puede prestar a cualquier entidad. Además, el Fondo de Préstamos también puede imponer límites a la cantidad, o monto en dólares, de préstamos a cualquier estado o región.

Los tres límites deben cumplirse antes de que el Fondo de Préstamos para Iglesias pueda otorgar un préstamo a una iglesia local.

Póliza de Seguro de Propiedad y Daños a Terceros

Antes de que el Fondo de Préstamos para Iglesias financie un préstamo, debe haber evidencia de una póliza de seguro de propiedad y daños a terceros adecuada en la propiedad hipotecada, nombrando al Fondo de Préstamos para Iglesias en la cláusula de "beneficiario de pérdida". Esto asegura que el Fondo de Préstamos se pagará en caso de un daño catastrófico a la propiedad.

Al menos una prima de seguro de un año debe pagarse al cierre.

La evidencia de que la cobertura de seguro adecuada permanece en la propiedad debe ser proporcionada por la iglesia o la compañía de seguros al Fondo de Préstamos al menos una vez al año.

Al obtener cobertura, se alienta a la iglesia a considerar una póliza que provea el valor de reemplazo completo de las estructuras. Por ejemplo, si la iglesia tiene un préstamo de \$500,000 y una póliza de seguro de \$500,000, el Fondo de Préstamos está cubierto en caso de una pérdida. Sin embargo, si el costo de reemplazo, debido a la inflación u otros factores, es ahora de \$750,000, la iglesia no tiene suficiente cobertura para reconstruir las instalaciones. El Fondo de Préstamos se pagará, pero la iglesia no tendrá lugar para adorar. Por lo tanto, la cobertura completa del costo de reemplazo es esencial.

Si la póliza de seguro de propiedad y accidentes se cancela por cualquier motivo, incluyendo, entre otros, el hecho de que la iglesia no haya realizado los pagos, se considerará que el préstamo del Fondo de Préstamos para Iglesias está en falta. En caso de incumplimiento y en caso de que la iglesia no haya resuelto el incumplimiento dentro de un período de tiempo razonable, que no exceda los diez (10) días, el préstamo puede ser "cancelado", lo que da como resultado que la totalidad del saldo restante del préstamo vencerá y será pagadero. Si la cobertura de propiedad y accidentes ha caducado o está a punto de caducar, a su discreción, el Fondo de Préstamos para Iglesias puede "forzar" la cobertura de la propiedad y cobrar a la iglesia por la cobertura.

Preparar la Solicitud para un Préstamo

Para solicitar un préstamo del Fondo de Préstamos para Iglesias, un representante designado (pastor, miembro del personal, tesorero de la iglesia, etc.) de la iglesia local debe completar todos los formularios y proporcionar toda la información solicitada, junto con la tarifa de solicitud de \$250, antes de presentar el préstamo al comité de revisión del préstamo para su consideración. No se considerarán solicitudes parciales.

Paso 1

Comuníquese con un oficial del Fondo de Préstamos para Iglesias para analizar su propuesta de adquisición, proyecto de construcción o concepto de expansión. Usted recibirá recursos, como el Manual de Construcción y Financiamiento de Iglesias, que le brindará información invaluable sobre el desafío que está enfrentando. Además, mientras habla con nuestro representante, puede recibir una estimación sobre el monto del préstamo que su iglesia podría calificar en base a la información que proporcionó al representante del Fondo de Préstamos. (NOTA: dicha estimación es solo eso: una estimación. No es un compromiso por parte del Fondo de Préstamos para otorgar un préstamo. Un compromiso de préstamo se proporcionará por escrito solo después de que el comité de préstamos haya aprobado el préstamo solicitado.)

El representante del Fondo de Préstamos para Iglesias aconsejará a la iglesia sobre cómo presentar una solicitud de préstamo en el momento adecuado.

Paso 2

Conforme con el S58 de las *Minutas de la Asamblea General de la Iglesia de Dios*, la iglesia local a través del pastor debe buscar la aprobación del Obispo Administrativo estatal/regional para proceder con los planes de construcción, compra o remodelación.

Paso 3

Conforme con la S55 (párrafo V.3.A) de las *Minutas de la Asamblea General de la Iglesia de Dios*, la iglesia debe solicitar autoridad para dirigir, o pedir al Obispo Administrativo regional/estatal que conduzca una conferencia regular o especial de la

iglesia local en la cual se solicita la aprobación de la congregación para continuar con los planes de construcción, compra o remodelación. Al menos dos tercios de todos los miembros presentes y votantes en la conferencia deben aprobar antes de que el proyecto pueda avanzar. Una Resolución de la Iglesia debe ser presentada al Fondo de Préstamos como evidencia de tal. La Resolución debe incluir los nombres de al menos tres miembros de la Junta Local de Fideicomisarios, que tienen autoridad para firmar documentos de préstamo en nombre de la iglesia.

Paso 4

Una vez que se haya otorgado la aprobación congregacional, la iglesia está lista para continuar con el proceso de solicitud con el Fondo de Préstamos para Iglesias. La persona designada (ya sea el pastor, el tesorero de la iglesia, el presidente del comité de construcción o alguna otra persona) debe visitar el sitio web del Fondo de Préstamos para Iglesias en www.churchloanfund.com para obtener una solicitud de préstamo. Toda la información financiera solicitada en la solicitud de préstamo y los documentos que lo acompañan se deben recopilar e incluir según se solicite. Es imperativo que la información financiera sea actual y precisa. *Tenga en cuenta que enviar información falsa para obtener un préstamo es una violación de la ley.*

La información solicitada en la solicitud y en las hojas de cálculo financieras debe enviarse electrónicamente al Fondo de Préstamos para Iglesias. Si no se envían los documentos completos según lo solicitado, es posible que su solicitud de préstamo no sea considerada, o puede causar una demora sustancial en la consideración.

Preparar la Solicitud para un Préstamo - Continuación

Paso 5

La iglesia, debe pagar por una tasación certificada sobre la propiedad de interés. La tasación no debe tener más de 90 días de antigüedad al momento de la presentación de la solicitud al Fondo de Préstamos para Iglesias. Como se señaló en discusiones anteriores, el Fondo de Préstamos para Iglesias aceptará una tasación "limitada" o "restringida". Sin embargo, una tasación de bienes raíces no es suficiente. Si se adquiere una propiedad nueva, se debe realizar una tasación por separado de esa propiedad, así como de la propiedad existente.

Paso 6

La iglesia local debe obtener un acuerdo de garantía (a menudo denominado "suscripción") del Consejo Estatal o Regional en el que se encuentra la iglesia. Se incluye un formulario de acuerdo de garantía en el paquete de préstamo que está disponible en el Fondo de Préstamos para Iglesias. El acuerdo debe estar completo y ejecutado por los funcionarios correspondientes.

Paso 7

Una vez que se hayan completado todos los documentos de solicitud de préstamo con la información más actualizada, todo el paquete de información se debe transmitir al Fondo de Préstamos para Iglesias. Todos los documentos que deben enviarse electrónicamente deben enviarse por correo electrónico, mientras que todos los documentos originales (tasación, acuerdo de garantía, página de firma de préstamo, resolución de la iglesia, etc.) deben enviarse por correo. Por favor envíe todos los documentos al mismo tiempo, a menos que se indique lo contrario.

Paso 8

Al recibir todos los documentos requeridos, el personal del Préstamo para Iglesias revisará la solicitud antes de enviarla al comité de revisión de préstamos. Las solicitudes parciales o archivos incompletos no serán revisados.

El Proceso de Revisión de la Solicitud

Al recibir todos los documentos requeridos, el personal del Préstamo para Iglesias revisará la solicitud antes de enviarla al comité de revisión de préstamos. Las solicitudes parciales o archivos incompletos no serán revisados:

Revisión - Paso 1

El personal del Fondo de Préstamos para Iglesias revisará la solicitud para garantizar que la solicitud esté correctamente completa, y que se incluya toda la documentación de respaldo (evaluación, acuerdo de garantía, resolución de la iglesia, página de firma del préstamo, etc.). Se debe hacer todo lo posible para enviar el archivo completo de la solicitud al mismo tiempo. A menos que se lo indique un funcionario de préstamos, las solicitudes parciales o incompletas no deben presentarse

Revisión - Paso 2

El oficial de préstamos hará un análisis de la solicitud, revisando la porción de "préstamo a valor" y la de "capacidad de pago". Cualquier documentación que ayude al oficial de préstamos a tomar una decisión más informada debe presentarse como un anexo a la solicitud de préstamo. Si se alcanzan los umbrales mínimos en cada porción, el oficial de préstamos remitirá la solicitud de préstamo a un equipo de revisión. El equipo de revisión tomará la decisión sobre si la solicitud de préstamo contiene información suficiente para enviarla a la Junta de Directores del Fondo de Préstamos para Iglesias para su aprobación. Si no hay suficiente información disponible para enviar la solicitud de préstamo a la Junta, se le dará a la iglesia solicitante la oportunidad suficiente para abordar cualquier deficiencia que el equipo encuentre.

Revisión - Paso 3

Si hay suficiente información disponible, la Junta de Directores revisará la solicitud y decidirá si financia el préstamo o no. El comité de revisión de préstamos puede reunirse en persona, por teléfono o electrónicamente. Se necesita un voto por la mayoría de la Junta que participan en la discusión para aprobar un préstamo del Fondo de Préstamos para Iglesias.

Se anticipa que el proceso de revisión, desde la fecha en que sometió la solicitud para el préstamo hasta el tiempo que el comité de revisión de préstamos, incluida la decisión de este, tomará aproximadamente treinta (30) días.

Revisión - Paso 4

Si la solicitud de préstamo no se aprueba, se le proporcionará a la iglesia solicitante una explicación detallada, por escrito, si así lo solicita. La tarifa de solicitud, o cualquier otro costo asociado con la solicitud, no se reembolsará al solicitante.

Si se aprueba la solicitud de préstamo, el Fondo de Préstamos para Iglesias emitirá una "carta de compromiso" acordando proporcionar los fondos que se solicitan en la solicitud. Si la iglesia acepta los términos de la carta de compromiso, la oferta de préstamo será válida por hasta noventa (90) días.

Proceso de Financiamiento

Una vez que la iglesia solicitante haya firmado la carta de compromiso, el Fondo de Préstamos para Iglesias comprometerá recursos para proporcionar los fondos necesarios, al presentar la solicitud y los documentos de préstamo necesarios.

Financiamiento - Paso 1

La "carta de compromiso" es válida por noventa (90) días a partir de la fecha en que el comité de revisión de préstamos del Fondo de Préstamos para Iglesias aprueba el préstamo. Por lo tanto, la iglesia debe actuar convenientemente para cerrar la transacción.

La iglesia debe obtener inmediatamente los servicios de un abogado que se especializa en asuntos de bienes raíces o buscar los servicios profesionales de una compañía de títulos/cierre de préstamos. Si la iglesia no tiene una compañía de títulos, el personal del Fondo de Préstamos estará encantado de hacer recomendaciones.

Financiamiento - Paso 2

Si el Fondo de Préstamos ha dado préstamos a otras iglesias dentro del estado o región en que se encuentra la iglesia solicitante, el Fondo de Préstamos puede requerir que todos los préstamos pendientes estén al día antes de financiar el nuevo préstamo a la iglesia solicitante. La iglesia solicitante debe ser consciente de que las faltas cometidas por otras iglesias dentro del estado o región podrían retrasar la financiación.

Financiamiento - Paso 3

El representante legal de la iglesia debe preparar todos los documentos legales necesarios para cerrar la transacción, incluidos, entre otros, un pagaré, una "escritura de fideicomiso / hipoteca" y una declaración de cierre. Si la propiedad no se encuentra en una "Escritura de garantía de la Iglesia de Dios" como se mencionó anteriormente, el representante legal de la iglesia también deberá preparar una escritura de garantía correctiva.

Todos los documentos legales deben presentarse al oficial de préstamos para su aprobación al menos tres días hábiles antes del cierre.

Financiamiento - Paso 4

La iglesia debe tener en cuenta que solo los miembros debidamente designados de la Junta Local de Fideicomisarios, conforme con la S55 y la S56 de las *Minutas de la Asamblea General de la Iglesia de Dios*, pueden "pedir prestado dinero y prometer la propiedad para el reembolso de la misma". Por lo tanto, si al menos tres miembros de la Junta Local de Fideicomisarios no están disponibles para firmar documentos de préstamo en nombre de la congregación solicitante, los nuevos fideicomisarios deben ser nombrados siguiendo las pautas establecidas en S56 de las *Minutas*. Se requerirá que los fideicomisarios firmen los documentos del préstamo en su calidad de representantes de la iglesia local, y no en su capacidad personal.

Financiamiento - Paso 5

Una vez que todos los documentos de cierre sean aprobados por el oficial de préstamos del Fondo de Préstamos para Iglesias, el Fondo de Préstamos para Iglesias estará listo para financiar el préstamo. Los fondos del préstamo solo se financiarán en una cuenta de garantía bloqueada, una cuenta restringida de un abogado o en alguna cuenta de tenencia de acceso limitado similar en espera de cierre. Los fondos no deben ser liberados de esa cuenta restrictiva hasta que todos los embargos, el seguro y la documentación estén en su lugar.

Financiamiento - Paso 6

Como un acto de cierre, el representante legal de la iglesia debe proporcionar al Fondo de Préstamos para Iglesias la documentación original del préstamo, que incluye, entre otros, los siguientes:

- un original archivado y sellado de la “escritura de fideicomiso/hipoteca”
- el pagaré ejecutado,
- evidencia de seguro de propiedad y accidentes, que incluye al Fondo de Préstamos para Iglesias como el beneficiario de la pérdida y el primer acreedor hipotecario, y
- la carpeta del seguro del título.

Servicio de Préstamos

El servicio de préstamos es simplemente el proceso de pago de préstamos, y trata cualquier problema que pueda surgir y afectar el valor de la garantía sobre la cual se realizó el préstamo.

Pagos

Para facilitar los pagos regulares, cada solicitante de la iglesia acepta voluntariamente permitir que el Fondo de Préstamos para Iglesias redacte su cuenta bancaria designada una vez al mes (o más regularmente a pedido) en una fecha designada y acordada por un monto igual a la obligación mensual que se debe al Fondo de Préstamos para Iglesias. Si no hay fondos suficientes en la cuenta para cubrir el monto del giro, el Fondo de Préstamos de la Iglesia cobrará al prestatario de la iglesia un cargo de "fondos no suficientes" (o NSF por sus siglas en inglés) de \$35, además de cualquier cargo similar que el gobierno de la iglesia pague lo puede cobrar el propio banco.

Si la iglesia que toma el préstamo no cumple con uno o más pagos (o se devuelve un giro NSF), el Fondo de Préstamos para Iglesias puede exigir que se programen los giros semanales. Cualquier pago que se pierda durante la vida del préstamo puede resultar en que el Fondo de Préstamos para Iglesias "reclame" al préstamo, haciendo que el saldo del préstamo se pague de inmediato.

Si se devuelve un giro debido a que no hay fondos suficientes, el prestatario de la iglesia debe pagar el monto del giro de la NSF, la tarifa de \$35 de la NSF y cualquier cargo por pago atrasado mediante cheque o un segundo giro de forma inmediata (pero no debe exceder los diez (10) días) previo aviso para evitar el incumplimiento.

Pago Atrasado

Un pago se considera atrasado si no se paga dentro de los diez (10) días de la fecha de vencimiento. Todos los pagos atrasados recibidos diez (10) días o más después de la fecha de vencimiento se cobrarán una multa por retraso del dos por ciento (2%).

Póliza de Delincuencia

El pago se vuelve moroso el décimo día después de la fecha de vencimiento

- A. Se notificará a la Iglesia de la delincuencia por escrito y mediante una llamada de un oficial de préstamos. Cualquier circunstancia que perjudique la capacidad de pago de las iglesias se le informa al oficial de préstamos inmediatamente.
- B. Se pueden hacer esfuerzos para exigir pagos semanales, en lugar de pagos mensuales.
- D. El atraso aparecerá en la lista vencida para el debate entre el administrador de préstamos y el Presidente/Director Ejecutivo del Fondo de Préstamos para Iglesias.
- E. El Fondo de Préstamos puede tomar cualquier otra acción que se considere apropiada para proteger las garantías.

Treinta Días (2 Pagos) de Atraso

- A. Se notificará a la Iglesia de la delincuencia por escrito (segundo aviso).
- B. El Oficial de Préstamos del Fondo de Préstamos se pondrá en contacto con el pastor de la iglesia o el representante designado de la iglesia por teléfono semanalmente o más regularmente si es necesario.
- C. El obispo administrativo regional/estatal será notificado por carta de la demanda específica y se le pedirá que ayude específicamente en los esfuerzos de recolección.
- D. Si existe un acuerdo de garantía de la Oficina Internacional, el Secretario General y el enlace del Comité Ejecutivo para el estado/región serán notificados de la delincuencia por escrito.
- E. El Fondo de Préstamos puede tomar cualquier otra acción que se considere apropiada para proteger las garantías.

Sesenta Días (3 Pagos) de Atraso

- A. Se notificará a la Iglesia del atraso mediante una carta de demanda específica, y se le informará que la ejecución hipotecaria se iniciará si los pagos, los cargos por demora, y los costos no se pagan de inmediato.
- B. Se le notificará al Obispo Administrativo Regional/Estatal por carta de demanda específica y se le pedirá que ayude específicamente en los esfuerzos de cobro, y se le informará que la ejecución hipotecaria se iniciará de inmediato si los pagos no se actualizan.
- C. El Oficial del Fondo de Préstamos se comunicará por teléfono con el pastor de la iglesia o el representante de la iglesia para solicitar el pago. Las llamadas telefónicas continuarán al menos cada semana, si no con mayor frecuencia.
- D. El Presidente/Director Ejecutivo y/o el Director de Operaciones del Fondo de Préstamos para Iglesias exigirán una reunión (ya sea en la iglesia o en las oficinas corporativas del Fondo de Préstamos para Iglesias) con el pastor local y el Obispo Administrativo del Estado/Regional para discutir la ejecución hipotecaria en el préstamo si los pagos no se ponen al día o se alcanza otra resolución. Todos los costos incurridos por el Fondo de Préstamos para participar en dicha reunión se agregarán como comisiones al saldo pendiente de pago.
- E. Si existe un acuerdo de garantía de la Oficina Internacional, se solicitará específicamente al Secretario General y al Comité Ejecutivo de enlace para el estado/región que ayuden a eliminar la delincuencia.
- F. El Fondo de Préstamos puede tomar cualquier otra acción que se considere apropiada para proteger las garantías.

Noventa Días (4 Pagos) de Atraso

- A. El personal del Fondo de Préstamos para Iglesias informará al comité de préstamos sobre el atraso severo y los pasos que se han tomado para remediarlo.
- B. Si existe un acuerdo de garantía de la Oficina Internacional, se notificará al Secretario General y al enlace del Comité Ejecutivo para el estado/región que la ejecución hipotecaria es inminente y que seguirá una solicitud de cualquier deficiencia de ejecución hipotecaria.
- C. El oficial de préstamos del Fondo de Préstamos contactará a un abogado local para hablar sobre el procedimiento de ejecución hipotecaria. Todos los costos legales incurridos por el Fondo de Préstamos relacionados con la ejecución hipotecaria se agregarán como comisiones al saldo pendiente de pago.
- D. El oficial de préstamos organizará el archivo para la acción de ejecución hipotecaria
- E. El Fondo de Préstamos puede tomar cualquier otra acción que se considere apropiada para proteger las garantías.

Cien Días de Atraso

- A. El oficial del Fondo de Préstamos dirigirá al abogado local para comenzar la ejecución hipotecaria o tomar las medidas apropiadas para eliminar la deuda con el Fondo de Préstamos en lugar de la ejecución hipotecaria. Todos los costos legales incurridos por el Fondo de Préstamos relacionados con la ejecución hipotecaria se agregarán como comisiones al saldo pendiente de pago.
- B. El Presidente y/o el Director Ejecutivo del Fondo de Préstamos para Iglesias asesorarán al Obispo Administrativo Regional/Estatal, al Secretario General, al enlace del Comité Ejecutivo, al Presidente del Fondo de Préstamos para Iglesias que la acción de ejecución hipotecaria está en marcha.
- C. El Fondo de Préstamos puede tomar cualquier otra acción que se considere apropiada para proteger las garantías.

Pago Anticipado

No hay cargos de prepago. Un préstamo puede ser pagado por adelantado en cualquier momento.

Cantidad de Pago

Un oficial de préstamos en el Fondo de Préstamos para Iglesias puede proporcionar un monto de pago a petición. La cantidad se dará según un día en particular. Además, se puede agregar un interés diario por cada día posterior a la fecha específica solicitada.

Liberación de Gravamen

El documento de la hipoteca, generalmente llamado Escritura de Fideicomiso o Hipoteca, que garantiza la propiedad real como garantía del préstamo, solo se entregará una vez que se haya pagado la hipoteca en su totalidad. Dependiendo de la jurisdicción y la disponibilidad de los fondos utilizados para pagar la hipoteca, la liberación del documento de la hipoteca podría no ocurrir durante varias semanas después de la liquidación. El Fondo de Préstamos trabajará lo más rápido posible para liberar la Escritura de Fideicomiso/Hipoteca.

Conclusión

El Fondo de Préstamos para Iglesias espera asociarse con las iglesias locales como prestamista para ayudar en las adquisiciones propuestas, proyectos de construcción o esfuerzos de expansión. Si bien el proceso puede parecer abrumador, el personal capacitado del Fondo de Préstamos ayudará a las iglesias locales a través de cada aspecto de las etapas de aplicación, financiamiento y servicios. Un diálogo abierto y franco entre el personal del Fondo de Préstamos y los representantes de la iglesia de principio a fin es vital para eliminar cualquier malentendido. Entonces, llame al amable personal del Fondo de Préstamos para responder sus preguntas sobre préstamos.

¡Nuestro deseo es ayudar a todos a tener éxito en su labor por el Señor!

La información en este documento se proporciona como un servicio del Fondo de Préstamos para Iglesias, Inc. Para obtener más información, puede comunicarse con el Fondo de Préstamos para Iglesias de la siguiente manera:

Church Loan Fund, Inc.
4205 North Ocoee Street
Post Office Box 4608
Cleveland, Tennessee 37320-4608
(423) 478-7131 local (877) 478-7190 llamada gratuita
Portal de internet: www.churchloanfund.com
Correo electrónico: aconine@churchloanfund.com

Ni la Junta de Directores ni el personal del Fondo de Préstamos para Iglesias se dedican a brindar asesoramiento financiero, asesoramiento legal u otros servicios de planificación financiera. Si se desea o se requiere dicho asesoramiento, se deben buscar los servicios de un profesional competente.

© 2024 Church Loan Fund, Inc. (actualizado 01/01/2024)