



UPPER VALLEY MEND

MEETING EACH NEED WITH DIGNITY

Upper Valley MEND • PO Box 772 • 347 Division St • Leavenworth, WA • (509)-548-0408 • uvmend.org

Page 1 of 12

Bienvenidos

Este documento intenta proporcionar más información sobre el programa de viviendas asequibles de Upper Valley MEND.

Dentro encontrará:

- I. La misión y visión del Programa de vivienda asequible de Upper Valley MEND
- II. La historia corta del movimiento del CLT
- III. La necesidad de casas económicas en Leavenworth
- IV. Los métodos del CLT
- V. La estructura y la gobernanza de Programa de vivienda asequible de Upper Valley MEND
- VI. Los vecindarios actuales del Programa de vivienda asequible de Upper Valley MEND
- VII. Cómo calificar para el programa
- VIII. Cómo postular a una hipoteca
- IX. Comenzando el viaje de comprar una casa en el Programa de vivienda asequible de Upper Valley MEND

De Upper Valley MEND

Upper Valley MEND (Apoyando cada necesidad con dignidad) es una organización sin fines de lucro que cuenta con una sede en Leavenworth, Washington. Al ser una organización de servicio social, Upper Valley MEND intenta llegar a una variedad de clientes a través de una estrategia multifacética y comprensiva. Los programas de Upper Valley MEND incluyen:

- The Community Cupboard – Tienda de artículos de segunda mano, banco de alimentos, y ayuda de emergencia.
- The Upper Valley Free Clinic – Asistencia médica para casos que no son emergencias, todos los Lunes en el centro médico de Cascade (Cascade Medical Center).
- Jubilee Global Gifts – Tienda de regalos de todas partes del mundo que respeta el comercio justo
- Cornerstone Community – Hogar para adultos con retraso en el desarrollo.
- Programa de Viviendas Asequibles – Programa que ofrece la oportunidad a familias con bajo ingreso de comprar viviendas a precio accesible.

Upper Valley MEND tiene sus oficinas en el edificio histórico de River Haus, en la Calle Division # 347 en Leavenworth, Washington.

Contacto:

Kathia Wan
Administradora del Programa de Vivienda
kathia@uvmend.org

Kaylin Bettinger
Directora Ejecutiva de Upper Valley MEND
kaylin@uvmend.org

Upper Valley MEND
347 Division St. / PO Box 772
Leavenworth, WA 98826
509-548-0408
info@uvmend.org
www.uvmend.org

I. La misión y visión del Programa de Vivienda

Desde 1998, UV MEND ha designado muchos recursos para conseguir viviendas económicas y de buena calidad para la comunidad de Leavenworth, Washington. Esto no habría podido ser posible sin la ayuda de voluntarios y de un incalculable número de donantes. El Programa de vivienda de UV MEND se formó con una misión de tres partes en mente:

- Brindar la oportunidad de comprar una vivienda de calidad y permanentemente asequible para residentes de ingresos bajos a moderados del Distrito Escolar de Cascade
- Apoyar y educar a los residentes para que se hagan dueños de su propia vivienda de manera exitosa, así mismo sean buenos vecinos, y ciudadanos activos en su comunidad.
- Crear espacios y estructuras que apoyen y refuercen un sentimiento de comunidad.

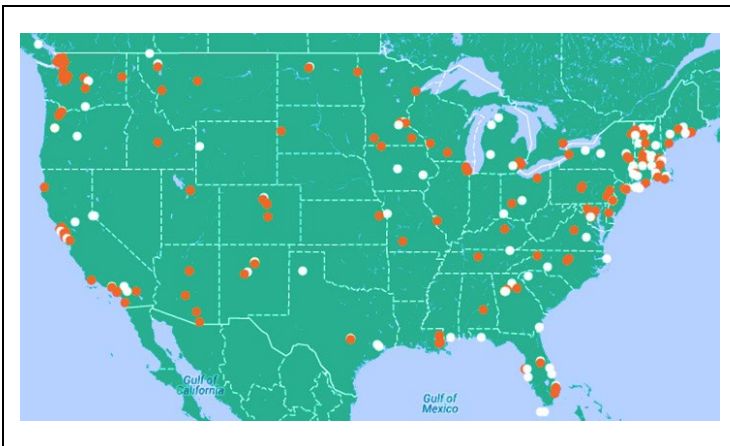
Para garantizar esta misión, UV MEND mantiene el fideicomiso de la tierra a fin de preservar su desarrollo.



II. La historia corta del movimiento de fideicomiso de tierras comunitarias

El modelo del fideicomiso de tierras comunitarias (CLT) fue desarrollado en el sur de los Estados Unidos en los años 60, cuando unos miembros del movimiento de Derechos Humanos postularon que el acceso y la posesión de la tierra sería un medio para erradicar la pobreza generacional. De esta manera, establecieron una estructura de arrendamiento que permite la formación de un *Community Land Trust* para mantener la tierra en fideicomiso en beneficio de la comunidad, restringiendo su valor para que la propiedad permanezca abierta a los grupos socioeconómicos más desfavorecidos.

Los CLT no tienen fines de lucro y se utilizan para preservar el acceso a la tierra y la propiedad de vivienda para las personas que han sido marginadas debido a su raza, condición social o ingresos. Hoy en día, hay más de 260 CLT en todo el país, muchos de ellos ubicados en regiones con una grave escasez de viviendas.



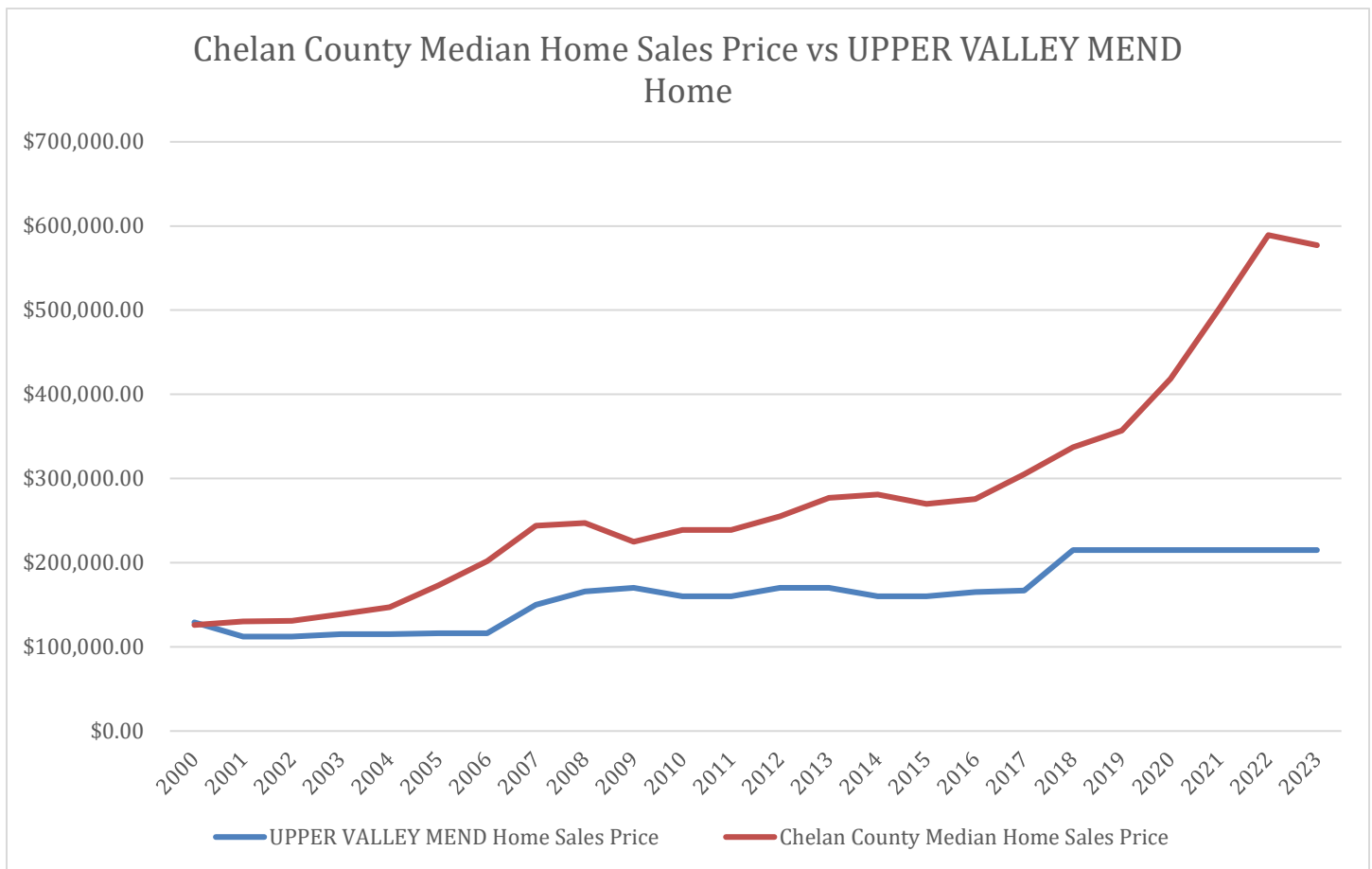
The Grounded Solutions Network

Muchos de los fideicomisos de tierra comunitarias se asocian con el Grounded Solutions Network, un organización que defiende el derecho a acceder a casas económicas. Estos CLT asociados tienen puntos rojos en el mapa, los demás no asociados tienen puntos blancos.

III. La necesidad de casas económicas en Leavenworth

Desde 2004, los precios de las casas de Leavenworth han incrementado. Para muchas familias los precios altos están conectados a una cantidad pequeña de casas disponibles. Esto significa que las personas que trabajan en puestos críticos para la economía local, como atención médica, educación, huertas, empaque de frutas, hoteles, comercio minorista, servicios públicos como el departamento de bomberos o el Servicio Forestal no pueden encontrar un hogar en la comunidad a la que sirven.

- Entre 2004 y 2021, el precio medio de una vivienda en Leavenworth aumentó más del 400 %, de \$170 000 a \$705 000, mientras que el ingreso medio solo aumentó un 31 % (\$54 100 en 2004 a \$70 900 en 2021).
- Entre 2004 y 2016, el poder adquisitivo del dólar de un comprador de vivienda ha caído un 25%, debido a la inflación. Esto limita severamente la capacidad de las familias de clase trabajadora para ahorrar y comprar una casa, porque un dólar hoy equivale a $\frac{3}{4}$ de dólar en 2004.
- Un estimado de 35% de todas las casa en Leavenworth están vacías seis o más meses del año y son consideradas casas para vacaciones.



IV. Los métodos del Fideicomiso de tierras comunitarias

A. Resumen

El programa de propiedad de vivienda de Upper Valley MEND puede vender viviendas a precios un 40% por debajo del precio medio de la vivienda por dos razones. Primero, conserva la propiedad de la tierra debajo de cada casa que vende. Esto le permite vender solo la vivienda, eliminando el precio del terreno de la venta. En segundo lugar, el programa arrienda la parcela al propietario con un documento llamado Ground Lease.

Este contrato de arrendamiento establece una cuenta de ahorros para la vivienda llamada Fondo de Reserva de Reemplazo, que es designado para mejoras importantes de la vivienda. Esta cuenta se queda con la casa para siempre, lo que garantiza que las casas sigan siendo una opción de alta calidad para compradores con ingresos que califiquen.

Estas reservas también minimizan la necesidad de costosas reparaciones de emergencia y, en cambio, se enfocan en una gestión rentable a largo plazo. Los propietarios de viviendas contribuyen mensualmente a esta cuenta.

You buy the home.
You lease the land.
You pay less.



B. El “Ground Lease” del Programa de Vivienda de Upper Valley MEND

El “Ground Lease” es un arrendamiento que le da muchos de los derechos y responsabilidades del terreno al nuevo dueño de la casa. En general, el “Ground Lease”:

- Dura 99 años y puede ser renovado una vez.
- Permite que la casa pase a los hijos del/la dueño(a) o sus herederos.
- Requiere que la vivienda del programa de Upper Valley MEND sea la única que tiene el/la dueño(a).
- Contiene tres tarifas mensuales muy importantes:
 - o Una tarifa administrativa de arrendamiento (\$25)
 - o Una tarifa de uso para cubrir los aumentos en los impuestos a la propiedad. (\$5)
 - o Una tarifa de reserva de reemplazo específicamente para reparaciones mayores del hogar (\$75)
- Permite que el propietario participe en el comité del Programa de Vivienda Asequible de UV MEND.
- Requiere que el propietario asegure la vivienda, pague impuestos y mantenga la vivienda y el terreno arrendado en buenas condiciones.

(Continúa en la próxima página)

Hechos del “Ground Lease”



Le da al dueño casi todos los derechos de usar y modificar el terreno debajo de la casa.

Duración



El arrendamiento dura 99 años.

Posesión



La casa del Programa de UV MEND es su única casa.

Herederos



La casa puede ser pasada a sus herederos.

Tarifas



Tarifas mensuales de: \$105 + cuota de HOA (\$60 - \$75)

Precio de reventa

$(x/y) * \%$

El precio de reventa es determinado por una fórmula que se explica en el contrato.

- Determina el precio de reventa de la propiedad haciendo uso de la “Formula de reventa”.
 - o Esta fórmula toma en cuenta el % cambio en el ingreso medio (AMI) del condado de Chelan.
 - o También, toma en cuenta las mejoras y el desgaste de la casa.

Debido a que el arrendamiento del terreno restringe cuánto puede crecer el precio de una vivienda, una vivienda asequible de Upper Valley MEND es una oportunidad para asegurar que el precio se mantenga asequible mientras se gana capital mediante el pago del principal de una hipoteca. No debe considerarse una inversión apreciable.

C. Vender una casa del Programa de Vivienda Asequible de UPPER Valley MEND

Cuando un(a) propietario(a) le notifica a UV MEND de su intención de vender la casa, hay cuatro cosas que necesita tomar en cuenta:

1. Debe vender su casa a un(a) solicitante del programa de propiedad de vivienda de Upper Valley MEND que reúna los requisitos de ingresos. Pueden elegir un(a) solicitante en particular que prefieran o de lo contrario, se contactará al/la primer(a) solicitante elegible en la lista de espera.
2. El precio de su vivienda se establece mediante la fórmula de reventa en su contrato de arrendamiento de terreno. Por cada punto porcentual que haya subido o bajado el ingreso medio del área (AMI) desde que compraron la casa, el precio de la casa subirá o bajará en el mismo porcentaje.
3. Se otorgarán descuentos al comprador por uso y desgaste (DDV), y las mejoras adicionales realizadas por el vendedor se tendrán en cuenta en el precio.
4. La cuenta de reserva de reemplazo y todas las tarifas pagadas permanecerán en la casa.

NOTA: Como se mencionó en la sección III, los ingresos aumentan más lentamente que los precios de las viviendas. Debido a esto, sugerimos que un(a) solicitante interesado(a) esté listo(a) para vivir en su casa durante 5 a 8 años para obtener una ganancia positiva en la venta de su casa. Además, la equidad en las viviendas asequibles de Upper Valley MEND se construye principalmente por el propietario que paga su hipoteca. Un propietario de vivienda en el programa de Upper Valley MEND no debe esperar obtener la misma cantidad de apreciación por su vivienda como lo haría en una vivienda a precio de mercado.

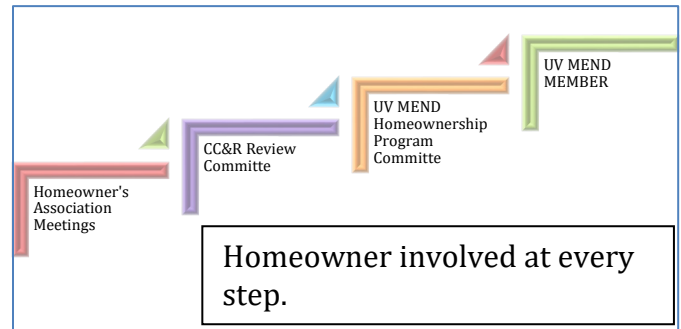


La primera comunidad

Alpine Heights fue la primera comunidad del Programa de Vivienda asequible de Upper Valley MEND. La construcción de las diez viviendas se completó en 2001.

V. La estructura y el gobierno del Programa de Vivienda de Upper Valley MEND

Upper Valley MEND apoya dos vecindarios en Leavenworth, Alpine Heights y Aldea Village. Cada vecindario tiene una asociación de propietarios que se reúne dos veces al año y un Comité de Convenios, Condiciones y Restricciones (CC&R) que se reúne varias veces al año.



A. Asociación de propietarios

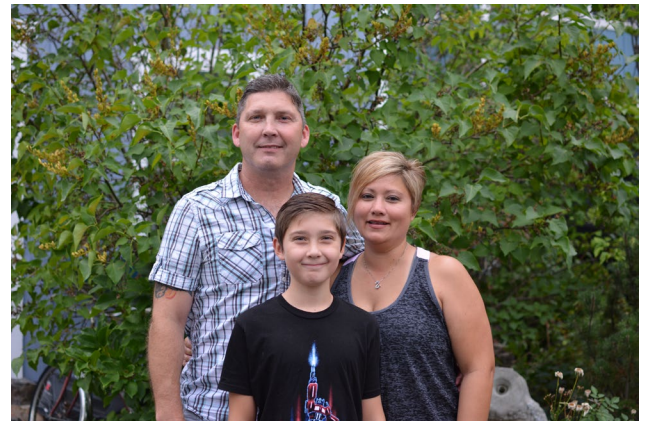
Estas reuniones son una oportunidad para que los propietarios discutan los cambios que les gustaría ver en su vecindario y tomen decisiones con respecto a los asuntos del vecindario (paisajismo, remoción de nieve, irrigación, mejoras y mantenimiento regular).

B. El comité de revisión de CC&R del vecindario

Este comité interpreta las CC&R o reglas del vecindario. Estas son políticas sobre estacionamiento, reuniones de propietarios, mascotas, ruido, áreas comunes y asuntos que los vecinos consideran importantes. Cada propietario tiene la oportunidad de servir en el comité CC&R de su vecindario.

C. El comité del programa de vivienda asequible de Upper Valley MEND

El comité se reúne una vez al mes y está compuesto por miembros de la junta de UV MEND, el personal del programa de propiedad de vivienda de Upper Valley MEND, propietarios de viviendas y miembros de la comunidad. El comité del programa de vivienda de Upper Valley MEND ayuda a establecer las políticas y los procedimientos del programa de vivienda de Upper Valley MEND y supervisa cualquier cambio importante en cada vecindario.



D. La membresía de Upper Valley MEND

Todos los propietarios de viviendas del programa, se consideran miembros votantes de UV MEND y son elegibles para hacerse miembros de la junta directiva, votar a los candidatos de mesa y oficiales, y asistir a la reunión anual.

VI. Vecindarios del Programa de vivienda de Upper Valley MEND

Desde 2001 SHARE CLT ha proporcionado 29 familias de ingresos medios y bajos con la propiedad de vivienda asequible. SHARE CLT ha construido dos barrios de diez viviendas cada una, ambas situadas en las afueras de la ciudad de Leavenworth, Washington. Estos barrios fueron el resultado de años de duro trabajo por parte del personal UV MEND, los propietarios de viviendas futuras, voluntarios, donantes y socios en los sectores público y privado.

A. Alpine Heights

Alpine Heights se construyó en 2001 en Park Ave, cerca de Mountain Meadows Senior Living. Consta de 10 viviendas unifamiliares en una pintoresca calle sin salida, con vista al Upper Valley y Chumstick Range. Ubicado a poca distancia de la autopista 2 y la escuela primaria Alpine Lakes, este vecindario sirve como un oasis de tranquilidad ubicado al lado de la montaña. El vecindario ofrece un jardín comunitario, senderos para caminar y una área cubierta de pícnic para uso de los residentes.



B. Aldea Village

Aldea Village fue construido en 2005, cuenta con diez hogares, y se encuentra en Titus Road, justo al norte de Icicle River Middle School y Cascade High School. El vecindario se encuentra a menos de una milla de distancia del centro de Leavenworth, cuenta con un jardín comunitario, y áreas comunes abiertas para los residentes.



VII. Elegibilidad para el programa de vivienda de Upper Valley MEND

Residencia

- El/la solicitante debe vivir o trabajar en el área del Distrito Escolar Cascade durante al menos un año. Puede haberlo hecho en el pasado también.

Propietario(a)

- La vivienda del Programa de Upper Valley MEND deberá ser el único hogar que la familia posea.

Bienes

- Los bienes deben cumplir con los requisitos establecidos por el Department of Housing and Urban Development.

Propósito común

- El solicitante comprende la misión del programa de vivienda de Upper Valley MEND y los esfuerzos para crear viviendas asequibles de forma permanente en Leavenworth.

Ingreso

- Los ingresos brutos familiares no superan el 80% de los ingresos medios del área (AMI) para el Condado de Chelan ajustado al tamaño de la familia:

- 2023 Chelan County Income Limits Adjusted for Family Size								
Household Size	1	2	3	4	5	6	7	8
80% of AMI Yearly	\$47,250	\$54,000	\$60,750	\$67,450	\$72,850	\$78,250	\$83,650	\$89,050
80% of AMI Monthly	\$3,938	\$4,500	\$5,063	\$5,621	\$6,071	\$6,521	\$6,971	\$7,421

VIII. Asegurar una hipoteca

Para comprar una vivienda asequible MEND en Upper Valley, debe poder obtener suficiente financiamiento hipotecario. Esto implicará ponerse en contacto con agentes hipotecarios para ver si califica para un préstamo lo suficientemente grande como para comprar una vivienda en nuestro programa. A continuación, se muestra una lista de corredores. El programa de propiedad de vivienda de Upper Valley MEND puede ofrecer préstamos complementarios a bajo interés de hasta \$30,000 para ayudarlo a comprar la vivienda. Nuestras decisiones de préstamo se toman caso por caso.

Upper Valley MEND no otorga hipotecas primarias directamente, pero lo podemos ayudar a preparar su solicitud de hipoteca y también a través del proceso. Para comprar a una vivienda asequible de nuestro programa de vivienda, usted debe calificar para obtener una hipoteca. A continuación, se presentan algunas pautas generales de crédito de algunos de nuestros socios prestamistas.

- Un puntaje de crédito igual o más que 650
- Pagos de deuda mensuales menores al 45% del ingreso mensual
- Por lo menos tres líneas de crédito en buena condición (tarjetas de crédito, préstamos de auto, etc.)
- No delincuencias o pagos tardes en los últimos 12 meses
- No haber estado en bancarrota en los últimos tres años
- No nuevas líneas de crédito en los últimos 12 meses
- Empleo estable durante los 2 últimos años

IX. Comenzar el proceso de comprar una casa con Upper Valley MEND

1. Calificar – Póngase en contacto con nosotros para determinar si es elegible para el programa de vivienda de Upper Valley MEND.

kathia@uvmend.org
509-393.8271

2. Junta informativa – Reúnase con el personal de Upper Valley MEND para saber sobre el programa de vivienda, y hacer preguntas.

3. Aplicar – Rellenar la aplicación del Programa de vivienda de Upper Valley MEND, con todos los documentos y requisitos.

4. Entrevista – Tener la entrevista, revisar la aplicación juntos, y verificar que todos los requisitos del programa estén cubiertos.

5. Educación para compradores de vivienda - Asista a un curso ofrecido por un prestador de hipotecas, que lo guiará a través del proceso del comprador de vivienda. Upper Valley MEND puede referirlo a varios cursos gratuitos.

6. Buscar la hipoteca – Revise la información en su aplicación del Programa de vivienda sobre hipotecas y requisitos para precalificar a una. Su solicitud de propiedad de vivienda proporcionará la base para su solicitud de una hipoteca completa. Upper Valley MEND también puede ofrecer financiamiento suplementario.

7. Comprar la casa – Cuando una propiedad del Programa de vivienda está en venta sin un comprador preferido, nos ponemos en contacto con los aplicantes en la lista de espera. El primer aplicante preparado puede escoger comprar la casa o no.

8. Cerrar la venta – Después de haber completado la venta, usted firmará los documentos de cierre, su arrendamiento de terreno y oficialmente poseerá una casa del programa de vivienda de Upper Valley MEND.