

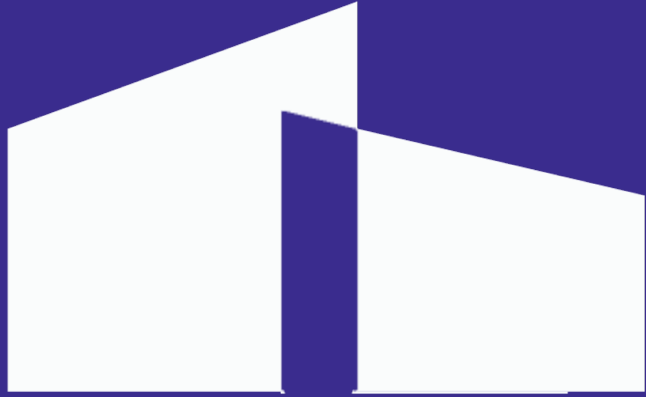


# GENERAL SECRETARY WORKSHOP

---

**“WORKING WITH ALL DILIGENCE”  
AT WORKSHOP FOR ALL DISTRICT/REGIONAL SECRETARIES**

*HEBREWS 6:11 “AND WE DESIRE THAT EACH ONE OF YOU SHOW THE SAME DILIGENCE  
TO THE FULL ASSURANCE OF HOPE UNTIL THE END,”*



**REAL ESTATE DEPARTMENT**  
OF THE APOSTOLIC ASSEMBLY

# Real Estate

*Gabriel Gonzalez*



**HEBREWS 6:11** "AND WE DESIRE THAT EACH ONE OF YOU SHOW THE SAME DILIGENCE TO THE FULL ASSURANCE OF HOPE UNTIL THE END,"

# MEET OUR TEAM



## Gabriel Gonzalez

Real Estate Administrator

- Leads the Real Estate Team's daily operations
- Resolves complex issues
- Advises the General Board on Real Estate transactions

# MEET OUR TEAM



## DJ Jimenez

Real Estate Specialist

- Processes all resolutions, except leases
- Assists in resolving property management issues
- Provides support and guidance to churches and pastors on real estate transactions

# MEET OUR TEAM



## Isaac Riojas

Real Estate Administrative Assistant

- Processes all lease resolutions and renewals
- Assists with property management
- Provides administrative support to RE Department on complex real estate transactions

# MEET OUR TEAM



## Nathaniel Garcia

### Property Tax Coordinator

- Processes all property tax exemption applications
- Works with county and state offices to represent Apostolic churches when filing for exemptions
- Provides support to local churches for property tax issues

# OUR VISION



Our **Vision** is to provide quality service and education to our pastors by improving our methods, growing our resources, and simplifying our business processes.

# OUR VALUES

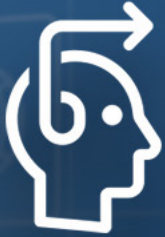


The Real Estate Department of the Apostolic Assembly values teamwork and interdisciplinary collaboration as a path to insight and excellence in our work. The team of committed professionals embraces the following core values:

- **Quality:** We deliver only excellence and aim to exceed expectations in everything we do.
- **Integrity:** We conduct ourselves by the highest ethical standards, demonstrating honesty and fairness in every decision and action.
- **Agility:** We execute expeditiously to address our church's needs.
- **Respect and Trust:** We treat our churches and each other with dignity and respect at all times.

# THE RESOLUTION PROCESS

1. INITIATE



2. CONSULTATION



3. RESEARCH



4. LOCAL  
RESOLUTIONS



8. START!



7. CORPORATE  
RESOLUTION



6. VERIFICATION



5. DISTRICT  
RESOLUTION



# 1. INITIATE / INICIAR



When a local church, or pastor, has the desire to complete a real estate transaction of any kind, they must be the first to initiate this transaction. This simply means that it is up to the local church to begin the initial communications with the Real Estate Department whenever a real estate transaction, or issue, arises.

We encourage pastors to do some research before they contact us to find out the best options available to them, and even to do some preliminary negotiations, if necessary. However, Pastors should never sign any contracts or agreements, including Realtor Agreements until after they have spoken with the Real Estate Department.

Cuando una iglesia local, o pastor, tiene el deseo de completar una transacción de bienes raíces de cualquier tipo, deben ser los primeros en iniciar esta transacción. Esto significa simplemente que corresponde a la iglesia local iniciar la comunicación inicial con el Departamento de Bienes Raíces cada vez que surja una transacción inmobiliaria o un problema.

Animamos a los pastores a que investiguen un poco antes de ponerse en contacto con nosotros para conocer las mejores opciones a su alcance, e incluso a que lleven a cabo algunas negociaciones preliminares, si fuera necesario. Sin embargo, los pastores nunca deben firmar ningún contrato o acuerdo, incluidos los acuerdos inmobiliarios, hasta después de haber hablado con el Departamento de Bienes Raíces.

## 2. CONSULTATION / CONSULTAS



Prior to submitting the signed resolutions, the pastor of the local church should visit [www.aarealestate.org](http://www.aarealestate.org) and submit a request for a consultation by clicking "Begin Your Resolution" on the front page. It is on this page that the pastor will provide the Real Estate Department with as much information as possible about the possible transaction. The Real Estate Department will contact you within 48 business hours to provide a consultation over the phone.

Antes de presentar las resoluciones firmadas, el pastor de la iglesia local debe visitar [www.aarealestate.org](http://www.aarealestate.org) y presentar una solicitud de consulta haciendo clic en "Comience su resolución" en la página principal. Es en esta página donde el pastor proporcionará al Departamento de Bienes Raíces toda la información posible sobre la posible transacción. El Departamento de Bienes Raíces se pondrá en contacto con usted en un plazo de 48 horas laborables para ofrecerle una consulta telefónica.

# 3. RESEARCH / INVESTIGACIÓN



After the Real Estate Department reviews the information provided during the Consultation, they will begin to conduct research on the property in question. Part of the research will include accessing public records about the property, conducting a financial analysis of the local church, contacting some of our partners for support in lending or business, and determining if the church will meet the necessary qualifications. Once the research is complete, a member of the Department will reach out to the pastor directly and provide them with their findings.

Después de que el Departamento de Bienes Raíces revise la información proporcionada durante la Consulta, comenzarán a realizar una investigación sobre la propiedad en cuestión. Parte de la investigación incluirá el acceso a registros públicos sobre la propiedad, la realización de un análisis financiero de la iglesia local, el contacto con algunos de nuestros socios para obtener apoyo en materia de préstamos o negocios, y la determinación de si la iglesia cumplirá los requisitos necesarios. Una vez finalizada la investigación, un miembro del Departamento se pondrá en contacto directo con el párroco y le comunicará sus conclusiones.

# 4. LOCAL RESOLUTIONS / RESOLUCIONES LOCALES



If the church meets the qualifications for the transaction, they will be instructed to begin to complete the local resolutions. The Real Estate Department will provide the local pastor and District with the necessary forms to complete the transaction along with a checklist to help the church complete the resolution. If a loan is required for the transaction, the resolution cannot begin until the lender has given a preliminary approval and provided the Department the terms of the loan.

Once the local church acquires all required documentation, they should proceed with completing the local resolutions.

Si la iglesia cumple los requisitos para la transacción, se le indicará que comience a cumplimentar las resoluciones locales. El Departamento de Bienes Raíces proporcionará al pastor local y al Distrito los formularios necesarios para completar la transacción junto con una lista de verificación para ayudar a la iglesia a completar la resolución. Si se requiere un préstamo para la transacción, la resolución no puede comenzar hasta que el prestamista haya dado una aprobación preliminar y proporcionado al Departamento los términos del préstamo.

Cuando la iglesia local disponga de toda la documentación necesaria, deberá proceder a completar las resoluciones locales.

# 5. DISTRICT RESOLUTION / RESOLUCIÓN DEL DISTRITO



Once the church has signed and completed the local resolutions, along with all supporting documentation, they should provide their District Board of Directors with the information and petition the District to approve their resolution request and to provide the Real Estate Department with a District Resolution. It is important to note that a District Resolution represents the District's agreement with the resolution and that the District is guaranteeing the transaction, on behalf of the local church. If the District Board does not feel confident in the transaction, they should issue a resolution with the denial decision.

Cuando la iglesia haya firmado y cumplimentado las resoluciones locales, junto con toda la documentación justificativa, deberá facilitar la información a la Mesa Directiva de su Distrito y solicitar al Distrito que apruebe su solicitud de resolución y proporcione al Departamento de Bienes Raíces una Resolución de Distrito. Es importante tener en cuenta que una Resolución de Distrito representa el acuerdo del Distrito con la resolución y que el Distrito está garantizando la transacción, en nombre de la iglesia local. Si la Mesa Directiva del Distrito no se siente segura de la transacción, debe emitir una resolución con la decisión de denegación.

# 6. VERIFICATION / VERIFICACIÓN



After the District provides the Real Estate Department with a District Resolution with the "approved" decision, then the Real Estate Department will conduct a verification of all documentation. The purpose of this is to ensure that all of the legal requirements of the resolution have been met and that the resolution is ready to present to the General Board.

As part of the verification, the Real Estate Administrator reviews the documentation and provides his recommendation to the General Board for the approval, or denial, of the resolution. Additionally, the General Treasurer reviews the church's financials to ensure that they qualify for the transaction.

Después de que el Distrito proporcione al Departamento de Bienes Raíces una Resolución de Distrito con la decisión "aprobada", entonces el Departamento de Bienes Raíces llevará a cabo una verificación de toda la documentación. El propósito de esto es asegurar que todos los requisitos legales de la resolución se han cumplido y que la resolución está lista para presentar a la Junta General.

Como parte de la verificación, el Administrador de Bienes Raíces revisa la documentación y proporciona su recomendación a la Junta General para la aprobación, o denegación, de la resolución. Además, el Tesorero General revisa las finanzas de la iglesia para asegurarse de que reúnen los requisitos para la transacción.

# 7. CORPORATE RESOLUTION / RESOLUCIÓN CORPORATIVA



Once all of the information is verified, the Real Estate Administrator will present the resolution to the General Board of Directors for a final decision. The General Board of Directors meets once per month, usually the third week of the month. Resolutions are presented during this time. This means that if all of the necessary documentation is not completed before the General Board meets, then the resolution will not be presented until the following month.

Once the General Board makes their decision, an official communication will be sent to the pastor and District with the final decision. This document is called the Corporate Resolution. Once the Corporate Resolution is signed, the Real Estate Administrator will provide the information to the local church.

Cuando verificada toda la información, el Administrador de Bienes Raíces presentará la resolución a la Mesa Directiva General para que adopte una decisión definitiva. La Mesa Directiva General se reúne una vez al mes, normalmente la tercera semana de cada mes. Las resoluciones se presentan durante este periodo. Esto significa que si no se ha completado toda la documentación necesaria antes de que se reúna la Mesa Directiva General, la resolución no se presentará hasta el mes siguiente.

Cuando que la Mesa Directiva tome su decisión, se enviará una comunicación oficial al párroco y al Distrito con la decisión final. Este documento se denomina Resolución Corporativa. Una vez firmada la Resolución Corporativa, el Administrador de Bienes Raíces proporcionará la información a la iglesia local.

# 8. START / COMENZAR



If the General Board approves the resolution, then the Real Estate Department will work with the local church to start the real estate transaction. "Start" means, signing the appropriate documents, including contracts, loan documents, agreements, etc.

If a loan is being processed, the Real Estate Department will work with the lender and escrow companies to facilitate the loan signings. If a lease is being processed, the Real Estate Department will work with the landlord to process the necessary documentation.

Depending on the transaction, the estimated amount of time to complete the resolution process from Step 1 to Step 8 is about 45 days, minimum.

Si la Mesa Directiva General aprueba la resolución, entonces el Departamento de Bienes Raíces trabajará con la iglesia local para iniciar la transacción de bienes raíces. "Iniciar" significa, firmar los documentos apropiados, incluyendo contratos, documentos de préstamo, acuerdos, etc.

Si se está tramitando un préstamo, el Departamento de Bienes Raíces trabajará con el prestamista y las compañías de custodia para facilitar las firmas del préstamo. Si se está tramitando un contrato de arrendamiento, el Departamento de Bienes Raíces trabajará con el arrendador para tramitar la documentación necesaria.

Dependiendo de la transacción, el tiempo estimado para completar el proceso de resolución desde el Paso 1 al Paso 8 es de unos 45 días, como mínimo.

# NEW POLICIES / NUEVAS PÓLIZAS



#1

Any Landlord Lease or Sublease will no longer require the resolution process. Instead, Pastor's will fill out the Lessor Agreement Form, which will document the details of the lease and provide proof of insurance.

#1

Cualquier Arrendamiento de Propietario o Subarrendamiento ya no requerirá el proceso de resolución. En su lugar, los Pastores rellenarán el Formulario de Acuerdo de Arrendador, que documentará los detalles del arrendamiento y proporcionará una prueba de seguro.

# NEW POLICIES / NUEVAS PÓLIZAS



#2

Month-to-Month leases can be written contracts with Pastor's signature, as long as a Pastor submits a copy of the contract to the Real Estate Department for review and approval before signing. In addition to this, Month-to-Month leases can extend past 12 months, if this is the preferred leasing arrangement of the landlord without requiring a resolution.

#2

Los arrendamientos de Mes a Mes pueden ser contratos escritos con la firma del Pastor, siempre y cuando el Pastor presente una copia del contrato al Departamento de Bienes Raíces para su revisión y aprobación antes de firmar. Además de esto, los contratos de arrendamiento de Mes a Mes pueden extenderse más de 12 meses, si este es el arreglo de arrendamiento preferido del propietario sin requerir una resolución.

# NEW POLICIES / NUEVAS PÓLIZAS



#3

Removal of Church & Pastor History from all resolutions.

#3

Eliminación del historial de la Iglesia y del pastor de todas las resoluciones.

# NEW POLICIES / NUEVAS PÓLIZAS



## #4

For all lease renewals, a church will only be required to submit the updated lease agreement, proof of financial capacity, and a 1 page document indicating the will of the church to continue to lease the property. This will be submitted to the District first and then the General Board for final approval. This simplified version can only apply to Lease Renewals.

## #4

Para todas las renovaciones de arrendamiento, a una iglesia sólo se le requerirá presentar el contrato de arrendamiento actualizado, prueba de capacidad financiera y un documento de 1 página indicando la voluntad de la iglesia de continuar arrendando la propiedad. Este documento se presentará primero al Distrito y luego a la Mesa Directiva para la aprobación final. Esta versión simplificada sólo puede aplicarse a las Renovaciones de Arrendamiento.

# NEW POLICIES / NUEVAS PÓLIZAS



#5

Financial requirements for a leases require a maximum of 60% percentage of a 2-year income.

#5

Los requisitos financieros para un contrato de arrendamiento exigen un porcentaje máximo del 60% de los ingresos de 2 años.

# NEW POLICIES / NUEVAS PÓLIZAS



#6

Internal qualification for loans will be a DCR (Debt Coverage Ratio) calculation, in compliance with lender regulations, to establish a more formal risk assessment.

#6

La calificación interna de los préstamos consistirá en un cálculo del DCR (Coeficiente de Cobertura de Deuda), de conformidad con la normativa de los prestamistas, para establecer una evaluación de riesgos más formal.

# FORMS



All forms are available for download on our website, [www.realestate.org](http://www.realestate.org).

Todos los documentos pueden descargarse en nuestro sitio web, [www.realestate.org](http://www.realestate.org).



REAL ESTATE DEPARTMENT  
OF THE APOSTOLIC ASSEMBLY



GENERAL SECRETARY  
**WORKSHOP**

**HEBREWS 6:11** "AND WE DESIRE THAT EACH ONE OF YOU SHOW THE SAME DILIGENCE TO THE FULL ASSURANCE OF HOPE UNTIL THE END,"