



APOSTOLIC ASSEMBLY OF THE FAITH IN CHRIST JESUS

Taller Con El Secretario General: Protejamos La Misión De La Iglesia

El Proceso de Resolución

Presentado por el Ministro Gabriel González, *Administrador de Bienes Raíces*

FUNDAMENTO BÍBLICO

1 Corintios 14:40 – “*Pero hágase todo decentemente y con orden.*”

¿POR QUÉ ES NECESARIO EL PROCESO DE RESOLUCIÓN?

Lo entendemos. A nadie le gusta lidiar con el «papeleo» y la burocracia cuando quiere conseguir algo. Aunque entendemos la frustración que muchas transacciones inmobiliarias pueden suponer para pastores e iglesias locales, también reconocemos el valor de un proceso refinado que está diseñado para asegurar que cada transacción se complete con diligencia, prudencia y en beneficio de la iglesia local. El proceso de resolución cumple con el mandato bíblico y constitucional de que todo lo que hagamos, se haga decentemente y en orden.

El Departamento de Bienes Raíces existe para apoyar las necesidades de la iglesia local y su pastor, para facilitar todas las transacciones de bienes raíces. Además, nos esforzamos por utilizar nuestra experiencia en el conocimiento y las prácticas de Bienes Raíces Comerciales para proteger a la iglesia local, y la organización, de posibles desafíos legales que pueden ocurrir fácilmente en las transacciones de bienes raíces.

El Concepto de Doble Control

La mayoría de las instituciones financieras aplican algún tipo de “doble control” en sus procesos. **Un doble control es cuando el proceso de aprobación requiere que más de una persona lo revise antes de que se pueda conceder una aprobación.** Aunque los procesos de doble control llevan un poco más de tiempo, **el propósito del doble control es reducir la responsabilidad y proteger la integridad de quienes toman la decisión.**

Proverbios 11:14 dice, “*Donde no hay dirección sabia, caerá el pueblo; Mas en la multitud de consejeros hay seguridad.*”

Aunque no somos una institución regulada financieramente, somos una organización que ha establecido procesos y directrices que incluyen formas de “doble control” -o múltiples niveles de aprobación- para la protección legal y la seguridad de todos. El Proceso de Resolución es uno de esos procesos que nos permite tener múltiples niveles de revisión y aprobación antes de finalizar las transacciones legales.

RETOS DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE LAS IGLESIAS

¿Por qué parece que las transacciones inmobiliarias de iglesias son mucho más complejas que una transacción residencial típica? Hay varias razones para ello (que discutiremos más adelante), pero la razón principal es porque las transacciones de bienes raíces de la iglesia son las inversiones más volátiles en el mercado inmobiliario comercial.

Una reciente encuesta de Gallup reveló que, en los dos últimos años, más de 800 propiedades de iglesias en Estados Unidos han sido embargadas (impago de la hipoteca) como consecuencia de la recesión económica, la prórroga excesiva de los plazos de vencimiento y la ausencia de apoyo confesional. Sólo en California, 133 propiedades eclesiásticas se vendieron en subasta en los dos últimos años, y 586 propiedades eclesiásticas han recibido avisos de morosidad de los prestamistas.

¿Cuáles son algunos de los retos habituales a los que se enfrentan las iglesias en las transacciones inmobiliarias?

- 1. Complicaciones con los títulos de propiedad:** Las organizaciones eclesiásticas con una larga historia pueden enfrentarse a títulos de propiedad poco claros, especialmente si la tierra fue originalmente mantenida en fideicomiso por individuos cuyos herederos están ahora involucrados. Esto puede dificultar las ventas o los esfuerzos de refinanciación. El coste medio de arreglar los problemas de título por propiedad oscila entre 1.500 y 5.000 dólares, dependiendo de la complejidad del problema de título.
- 2. Errores legales:** Los estatutos de la organización eclesiástica pueden requerir la aprobación de la congregación para las transacciones inmobiliarias. El incumplimiento de estos requisitos puede dar lugar a disputas o desafíos legales, como se ha visto en casos en los que las decisiones sobre la propiedad se tomaron sin la debida autorización.
- 3. Sobreendeudamiento financiero:** Algunas iglesias han contraído grandes hipotecas para ampliar sus instalaciones, anticipando un crecimiento continuo y donaciones. Las recesiones económicas o la disminución de miembros pueden hacer que estos compromisos financieros sean insostenibles.
- 4. Errores de valoración:** Encontrar una valoración precisa de la propiedad de una iglesia puede ser difícil dependiendo de la región geográfica en la que se encuentre la iglesia. Las zonas urbanas muy pobladas tienden a tener valoraciones más altas que las zonas rurales. A veces, las iglesias son «engañadas» en la valoración por los agentes inmobiliarios que esencialmente fabrican o sobre-extenden los valores de propiedad.
- 5. Costes de mantenimiento y reparación:** El envejecimiento de los edificios eclesiásticos puede acarrear elevados costes de mantenimiento. Las estimaciones sugieren que a las congregaciones les cuesta entre 7 y 10 dólares por pie cuadrado al año mantener los edificios de la iglesia, excluyendo los gastos de personal o servicios.

Estos son sólo algunos de los retos a los que pueden enfrentarse las iglesias durante las transacciones inmobiliarias. Por estas razones, el Departamento de Bienes Raíces **existe para ser un socio de la iglesia local** y actuar como un recurso profesional en el que el pastor puede confiar para asesorarle sobre los pasos correctos a seguir en cada transacción.

VISIÓN VS. REALIDAD

No hay nada malo en tener una visión; de hecho, la visión es bíblica y necesaria para el crecimiento. Pero debemos entender la diferencia entre **visión y realidad**.

La visión es dónde queremos estar, en qué esperamos convertirnos. La realidad es dónde nos encontramos actualmente y el reconocimiento de nuestras circunstancias actuales.

El Departamento de Bienes Raíces no existe para acabar con la visión. Al contrario, queremos ayudarle a hacer realidad la visión. Sin embargo, nuestra solemne responsabilidad es analizar cuidadosamente cada transacción y posible escenario para asegurar que la inversión inmobiliaria que su iglesia quiere hacer es posible. A veces, este nivel de diligencia requiere que frenemos las cosas y consideremos cuidadosamente cada implicación y posible resultado.

- *Iglesia A: Adquirido terreno baldío con terrenos pantanosos y especies protegidas. No se puede construir. Atascada con la hipoteca y sin planes de construir.*
- *Iglesia B: Compró un edificio después de que se le aconsejara que no lo comprara. La compra se realizó sin completar una tasación o inspección medioambiental y a través de un prestamista privado. Por razones personales el pastor decidió dejar la congregación con el edificio y la hipoteca. Después de marcharse se enteró de que 40 años antes se había producido un vertido de petróleo y ahora la iglesia no podía refinanciarse con un nuevo prestamista y el edificio no podía revenderse.*
- *Iglesia C: Compró un terreno baldío sin seguir el proceso de resolución con el deseo de construir un edificio prefabricado. Después de gastar todos los ahorros en efectivo en el lote, descubrieron que los requisitos de zonificación de la ciudad no permitirían un edificio prefabricado en ese lote. Esto cambió sus planes de construcción y cuando fueron a solicitar un préstamo, se lo denegaron porque no tenían ahorros, dinero en efectivo ni garantías. El pastor decidió vender la propiedad para recuperar su inversión; han pasado casi tres años y nadie ha venido a comprarla. Ahora la iglesia alquila un pequeño edificio y está sentada en un terreno vacío con el que no pueden hacer nada, y no tienen dinero para construir.*

Estos son sólo algunos ejemplos de la vida real de los desafíos que podrían haberse evitado si el Departamento de Bienes Raíces fue consultado y trabajó en conjunto con la iglesia local, antes de completar una transacción de bienes raíces.

LO BÁSICO

Aunque los requisitos de cada proceso de resolución varían en función del tipo de resolución, hay varios elementos básicos que son aplicables a todas las resoluciones. Hoy queremos compartirlos con usted. Para conocer los requisitos más específicos de una resolución, puede visitar nuestro sitio web - www.aarealestate.org - y ver nuestros vídeos informativos y descargar los formularios adecuados:

1. **LA CONSULTA** - Es importante comenzar cada posible transacción inmobiliaria con una consulta gratuita con nuestro equipo. Simplemente compartiendo alguna información preliminar, somos capaces de ayudar a dar algunos consejos razonables sobre cómo se puede proceder con una transacción. La consulta **NO** es una aprobación para avanzar o firmar nada. Al finalizar la consulta, un miembro de nuestro equipo le aconsejará sobre los pasos a seguir.
2. **LA PRECALIFICACIÓN FINANCIERA** – No importa para qué tipo de transacción sea la resolución, siempre debemos revisar las finanzas de la iglesia local y asegurarnos de que se cumplen todos los requisitos financieros previos. Si las finanzas de una iglesia no están en orden, o no se ha trazado un plan claro para adquirir las finanzas necesarias, entonces le recomendaremos inmediatamente que suspenda sus planes hasta que sus finanzas estén en orden.
 - a. **Pre-Aprobaciones del Prestamista** - Si se requiere un préstamo, la iglesia local **NO DEBERÍA** crear, firmar y completar ninguna resolución hasta que una Carta de Intención (LOI) oficial haya sido entregada a la iglesia local, por el Departamento de Bienes Raíces. El acuerdo financiero específico, incluyendo todos los detalles del préstamo, son un requisito para el proceso de resolución.
3. **RESOLUCIONES LOCALES** - Para que una resolución comience, la mayoría de los miembros bautizados de la iglesia y el cuerpo ministerial local deben estar de acuerdo con los términos de la resolución. Esto se logra a través de la Resolución del Gobierno Local y la Resolución del Miembro Local. Estas resoluciones requieren 50% + 1 persona, aprobación mayoritaria con firmas húmedas en cada página de la resolución. Los formularios de resolución correctos son proporcionados por el Departamento de Bienes Inmuebles.
 - a. **Documentación acreditativa:** además de los documentos de la resolución, se debe rellenar la lista de documentación acreditativa (es decir, seguros, extractos bancarios, información sobre la propiedad, etc.) y enviarla al Departamento Inmobiliario para su revisión.
4. **RESOLUCIÓN DEL DISTRITO** - Una vez que la iglesia local ha cumplido con los requisitos de la resolución local, debe presentar su resolución, junto con toda la documentación de apoyo, a la Mesa Directiva Distrital para su revisión. Es responsabilidad del Distrito revisar cada solicitud de resolución analíticamente y verificar que la iglesia cumple con los requisitos mínimos para proceder con la resolución. Una vez que la Junta de Distrito vota y toma una decisión, cumplimenta una Resolución de Distrito, utilizando la plantilla facilitada por el Departamento de Bienes Raíces.
5. **REVISIÓN Y VERIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN** - En este punto, la resolución local y la resolución del Distrito se entregan al Departamento de Bienes Raíces para su revisión y verificación. Se revisa cuidadosamente toda la documentación para comprobar su exactitud y legitimidad. Si todo está en orden, el Administrador de Bienes Raíces prepara su recomendación a la Mesa Directiva General, junto con la recomendación del Tesorero General. Esta resolución se presenta entonces en la siguiente reunión mensual de la Mesa Directiva.
6. **RESOLUCIÓN CORPORATIVA** - Después de que el Administrador de Bienes Raíces presenta las resoluciones a la Mesa Directiva para su revisión, la Mesa Directiva vota y toma una decisión final y colectiva de aprobación o denegación. Esa decisión se registra en una Resolución Corporativa, que posteriormente se envía por correo electrónico al párroco y a los funcionarios del Distrito. Si la resolución es aprobada, entonces el Departamento de Bienes Raíces trabaja con la iglesia local para iniciar el proceso de documentación oficial.

Nota: Una Resolución Corporativa aprobada no garantiza la finalización o el cierre de una transacción inmobiliaria; es simplemente la aprobación necesaria para seguir adelante. Una vez abierto el periodo de plica, es cuando el Departamento de Bienes Raíces trabaja en nombre de la iglesia local para garantizar que se sigan con exactitud todas las formalidades y procesos legales correctos. En raras ocasiones, pueden surgir problemas con algunas transacciones que requieran una mayor investigación, o incluso la cancelación de la transacción.

CONCLUSIÓN

El Departamento de Bienes Raíces está aquí para servir y ayudar a nuestras iglesias locales y pastores con todas sus transacciones de bienes raíces. Adicionalmente, estamos aquí para proteger los intereses organizacionales de la Asamblea Apostólica y asegurar que cada transacción sea completada con diligencia y sabiduría. Nunca es nuestro deseo perjudicar a ninguna iglesia, ni obstaculizar su crecimiento; al contrario, nuestro deseo es ayudar a las iglesias a realizar sus sueños y que su visión se haga realidad - incluso si tarda un poco más de lo que esperaríamos. Nuestro deseo es ayudarlo a planificar cuidadosamente sus inversiones inmobiliarias y hacer realidad la visión de su iglesia.

28 Porque ¿quién de vosotros, queriendo edificar una torre, no se sienta primero y calcula los gastos, a ver si tiene lo que necesita para acabarla? 29 No sea que después que haya puesto el cimiento, y no pueda acabarla, todos los que lo vean comiencen a hacer burla de él, 30 diciendo: Este hombre comenzó a edificar, y no pudo acabar.” – Lucas 14:28-30