

2ª EDICIÓN / 1º TRIMESTRE 2023

REAL ESTATE MATTERS

REAL ESTATE DEPARTMENT OF THE APOSTOLIC ASSEMBLY | WWW.AAREALESTATE.ORG

UN NUEVO AÑO Y NUEVAS OPORTUNIDADES



REAL ESTATE DEPARTMENT
OF THE APOSTOLIC ASSEMBLY

“PORQUE YO SÉ LOS PLANES QUE TENGO PARA VOSOTROS, DICE EL SEÑOR, PLANES DE BIENESTAR Y NO DE MAL, PARA DAROS UN FUTURO Y UNA ESPERANZA”. JEREMÍAS 29:11

REAL ESTATE MATTERS

EN ESTA PUBLICACIÓN:

2ª EDICIÓN / 1º TRIMESTRE 2023

| | PAGINA |
|--|--------|
| • DEL ESCRITORIO DEL SECRETARIO GENERAL | 3 |
| • CARTA DEL ADMINISTRADOR | 4 |
| • ASPECTOS IMPORTANTES DE UN SOCIO ESTRATÉGICO | 6 |
| – QUIÉNES SOMOS Y CÓMO TRABAJAMOS | |
| • ¿SABÍAS ESTO? | |
| EXENCIONES DE IMPUESTOS A LA PROPIEDAD | 8 |
| • ¿CUAL ES EL ESTADO DE LA ECONOMÍA NACIONAL? | 10 |
| – ¿CÓMO AFECTA ESTO A LA ASAMBLEA APOSTÓLICA? | |



REAL ESTATE DEPARTMENT
OF THE APOSTOLIC ASSEMBLY

**Apostolic Assembly of the
Faith in Christ Jesus**

Real Estate Department
5401 Citrus Ave. Fontana, CA 92336
909-987-3013 ext. 2601
realestate@apostolicnet.org
www.aarealestate.org

El Departamento de Bienes Raíces y la Revista Asuntos de Bienes Raíces se administran bajo la dirección del Secretario General, el Obispo Ismael Martín del Campo

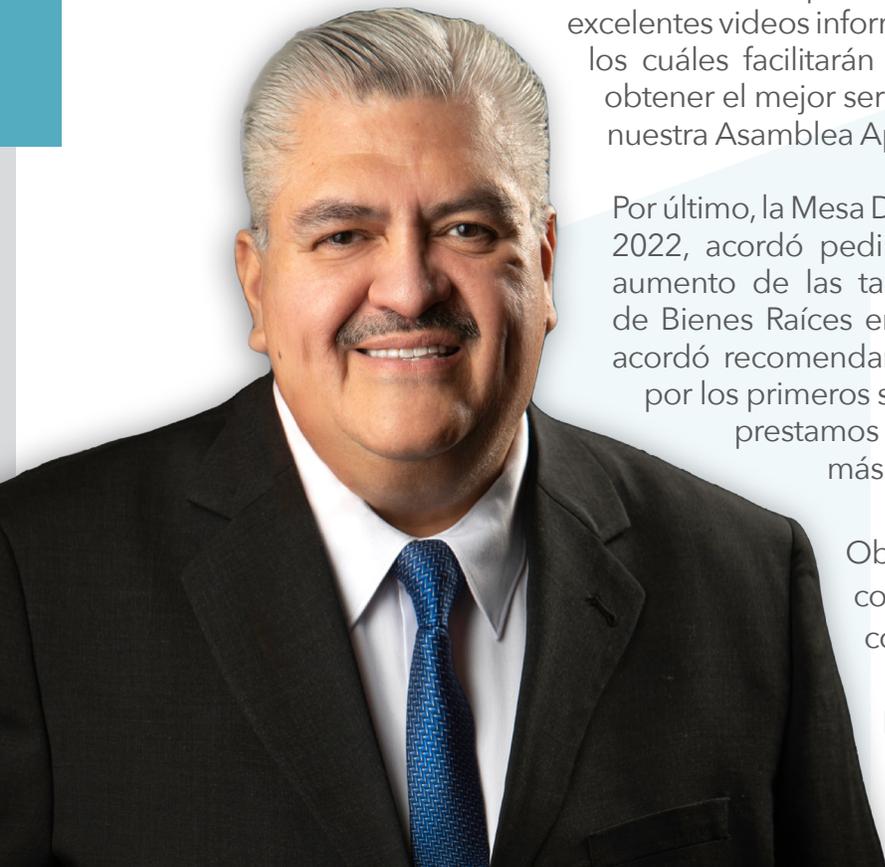
DEL ESCRITORIO DEL SECRETARIO GENERAL

Estimados Obispos Supervisores, Pastores y líderes de nuestras iglesias, ¡paz de Cristo!

Iniciamos el 2023 con plena confianza en la protección y dirección de nuestro Dios. Me alegra poder compartir con ustedes nuestra confianza en el trabajo diligente y profesional de nuestro equipo de Bienes Raíces, integrado por el Administrador Gabe González, por el Especialista en Bienes Raíces Daniel Jiménez, por la Coordinadora de Negocios de Bienes Raíces y por el Asistente Administrativo Isaac Riojas.

Basado en mi experiencia de treinta años como pastor de la Asamblea Apostólica en los Estados Unidos, les puedo decir que contamos en este momento en nuestras Oficinas Generales, con el mejor equipo de Bienes Raíces. Yo recibo todos los días copia de los correos electrónicos donde se registra el cuidadoso seguimiento a los diferentes asuntos como solicitudes de préstamo, solicitudes para compra de nuestras propiedades, solicitudes para arrendamiento, cuestiones de pago de impuestos y seguimiento a instrucciones de las oficinas de ciudades, condados y estados sobre las propiedades de nuestras iglesias. ¡Es una gran cantidad de asuntos, que cada día nuestro equipo atiende de manera muy responsable! Estimados Obispos y Pastores, estoy gratamente sorprendido por la excelencia de trabajo de nuestro equipo.

Invito a todo Obispo Supervisor y Pastor a ponerse en contacto con nuestro equipo para cualquier necesidad, consulta o pregunta de Bienes Raíces. Les invito a utilizar todos los recursos en la página web de nuestro departamento y especialmente les animo a mirar los excelentes videos informativos que nuestro departamento a creado, los cuáles facilitarán en gran manera a todos, entender como obtener el mejor servicio del departamento de Bienes Raíces de nuestra Asamblea Apostólica.



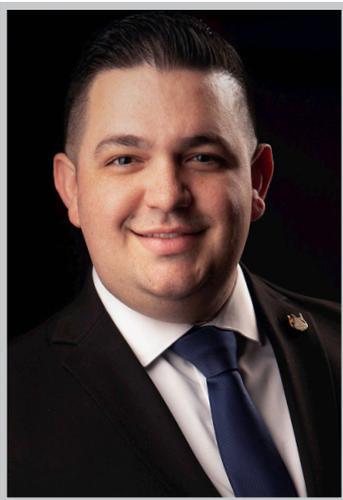
Por último, la Mesa Directiva General en su reunión de Diciembre 2022, acordó pedir a nuestros pastores ser conscientes del aumento de las tasas de interés en los préstamos vigentes de Bienes Raíces en los primeros meses del 2023. Y también acordó recomendar a los pastores, de ser posible, posponer por los primeros seis meses del año, la adquisición de nuevos préstamos de Bienes Raíces, hasta tener un panorama más claro de los nuevos costos.

Obispos y pastores, ¡estamos listos para continuar auxiliándoles en Edificar la Iglesia con los recursos de Bienes Raíces!

Fraternalmente en Cristo,
Obispo Ismael Martín del Campo,
Secretario General.



“UN NUEVO AÑO Y NUEVAS OPORTUNIDADES”



Por El Ministro Gabriel Gonzalez
Administrador de Bienes Raíces

CARTA DEL ADMINISTRADOR

¡Feliz Año Nuevo!

A medida que las vacaciones y las fiestas llegan a su fin, nuestro equipo entra en el nuevo año fuerte y con todo, anticipando el gran y brillante futuro que nos espera. La Palabra de Dios nos declara en Jeremías 29:11: “Porque yo sé los planes que tengo para vosotros, dice el Señor, planes de bienestar y no de mal, para daros un futuro y una esperanza.” Cuando miramos hacia atrás y hacemos reflexión de dónde nos ha traído Dios, y miramos hacia adelante a dónde nos lleva Dios, solo nos queda dar gracias a Él por Su provisión y Su bendición sobre la Iglesia.

Como departamento y como Iglesia, hemos visto muchos cambios nuevos y positivos. Estamos muy emocionados de anunciar la reciente elección de nuestra nueva Mesa Directiva General de la Asamblea Apostólica. Sabemos que Dios ha elegido a estos grandes hombres de Dios para dirigir Su Iglesia durante estos tiempos tumultuosos. Nos sentimos honrados de trabajar y servir con estos grandes hombres y líderes en nuestras oficinas corporativas en Fontana, California. Nos complace anunciar y dar la bienvenida particularmente a nuestro nuevo Secretario General, el obispo Ismael Martín del Campo.

...our team is ready to take this department to the next level! I believe wholeheartedly that this new year is going to bring new and greater opportunities for the Apostolic Assembly!

El obispo Martín del Campo se reunió con nuestro equipo y compartió su visión para el Departamento de Bienes Raíces, y estamos emocionados de trabajar con él para continuar mejorando el servicio que brindamos a nuestros pastores e iglesias locales. Junto con su pasión por la excelencia y su amor por nuestra Asamblea Apostólica, el obispo Martín del Campo aporta sabiduría y una experiencia de liderazgo excepcional, recursos valiosos para nuestro equipo. Estamos muy emocionados de trabajar con un líder visionario y un hombre de Dios como él. ¡El futuro es brillante!

Nuestro equipo ha hecho un tremendo progreso hacia nuestras metas de mejorar nuestro servicio y facilitar el acceso a recursos para nuestras iglesias locales. Tuvimos el privilegio de visitar el Distrito de Washington en octubre de 2022 donde verificamos seminarios sobre los procesos de bienes raíces. Además, por primera vez en la historia, tuvimos nuestra propia exhibición en la última Convención General para así conocer a muchos de nuestros pastores y miembros de la iglesia. Proporcionamos allí folletos informativos de recursos disponibles para la Asamblea Apostólica. Hemos creado y diseñado un nuevo sitio web, www.aarealestate.org, que tiene una gran cantidad de nuevos recursos, como nuestros videos educativos profesionales.

En esta edición de Asuntos de Bienes Raíces, usted leerá sobre varios temas diferentes que son de gran importancia para cada pastor. Incluimos un artículo sobre impuestos a la propiedad. Nuestro objetivo es brindarle las herramientas y los recursos que necesita para administrar los bienes inmuebles de su iglesia. Sin embargo, mi petición para usted, estimado obispo, pastor, ministro, diácono, hermano o hermana, es que ore por nosotros. Oren por nuestro equipo. Ore por nuestro liderazgo. Hay desafíos por delante, especialmente con nuestra economía nacional, pero no tenemos miedo. ¡Dios está con nosotros! Y esto es solo el comienzo... ¡Nuestro equipo está listo para llevar este departamento al siguiente nivel! ¡Creo de todo corazón que este nuevo año va a resultar en nuevas y mayores oportunidades para la Asamblea Apostólica!

En Su Servicio,
Rev. Gabriel Gonzalez,
Administrador de Bienes Raíces

ASPECTOS IMPORTANTES DE UN SOCIO ESTRATÉGIC

El Departamento de Bienes Raíces ha trabajado arduamente para establecer fuertes relaciones comerciales con varios socios prestamistas. Oficialmente, les reconocemos como nuestros socios estratégicos porque juntos, estos prestamistas han elaborado con nosotros una estrategia para proporcionar préstamos especiales para nuestras iglesias con grandes beneficios y costos más bajos. Recomendamos a estos prestamistas debido al gran servicio que brindan a nuestras iglesias.

Uno de nuestros socios estratégicos es nuestro propio Fideicomiso Apostólico (Apostolic Mutual). En muchos sentidos, somos similares, ¡pero en realidad somos entidades legales diferentes! A continuación, el director ejecutivo, el Anciano Eddie Campa, detalla más a fondo sobre Apostolic Mutual y su estructura.

In many ways, the mission of AM is to help our churches fulfill their mission, their goals, and their future endeavors. With every mission or goal, there is a budget attached.



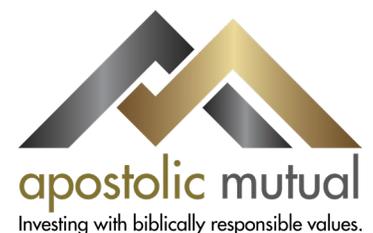
QUIÉNES SOMOS Y CÓMO TRABAJAMOS

Por Pastor Eddie Campa,
AM Director Ejecutivo

Durante los últimos cuatro años, Apostolic Mutual (AM) ha estado al servicio de las iglesias de la Asamblea Apostólica. AM comenzó como el Fondo Fiduciario de Bienes Raíces en el 2010 bajo el liderazgo del obispo Leobardo Maffey. En el principio préstamos hasta \$10,000 para mejoras o reparaciones para templos. En los últimos doce años el fondo fiduciario creció hasta convertirse en Apostolic Mutual.

QUIENES SOMOS

Apostolic Mutual y el Departamento de Bienes Raíces de la Asamblea Apostólica trabajan en estrecha colaboración; sin embargo, somos dos entidades separadas. Apostolic Mutual es una organización sin fines de lucro bajo la supervisión de la Asamblea Apostólica. La razón por la que operamos como una entidad separada es para proteger legalmente el fondo y garantizar que el capital se utilice para los fines previstos.



Al igual que la Asamblea Apostólica (AA), AM tiene una directiva para proporcionar una supervisión estricta de todas las funciones de préstamo e inversión. De nuestros nueve miembros de la directiva, tenemos dos contadores públicos y dos abogados. Además, empleamos los servicios de Bush Ross, quienes son los asesores legales de Apostolic Mutual.

La misión de AM es ayudar a nuestras iglesias a cumplir su misión, sus metas y sus proyectos a futuro. Cada objetivo o meta tiene presupuesto.

CÓMO TRABAJAMOS

AM opera de manera similar a un banco, pero elimina muchos de los costos adicionales de un típico préstamo comercial. Al igual que otros bancos, los préstamos deben pasar por el proceso de aseguramiento de préstamo (underwriting), en el que se deben cumplir ciertos criterios. Apostolic Mutual revisa los estados financieros de las congregaciones que aplican para préstamo. También se revisa el cumplimiento a la organización. Una vez que se entregue todo en el paquete de préstamo, que debe incluir las resoluciones de la Asamblea Apostólica, el Comité de Préstamo lo revisa para su recomendación. En las reuniones de la directiva de Apostolic Mutual, se revisan las recomendaciones para su aprobación.

Hay varias personas involucradas en procesar un préstamo: el asegurador, el oficial de préstamos, el gerente de relaciones comerciales, el comité de préstamos, la compañía de títulos y escrow, la compañía de seguros, y nuestra directiva. Un préstamo es una operación compleja y requiere mucho esfuerzo para que se procese.

El Departamento de Bienes Raíces de la Asamblea Apostólica tiene un papel muy importante para garantizar que se procesen las solicitudes de préstamo. Esto significa que tanto el Departamento de Bienes Raíces como AM deben trabajar juntos y en acuerdo para lograr lo que hemos hecho hasta este momento. Hasta el 30 de septiembre del año pasado logramos procesar más de \$4.5 millones en préstamos.

Aunque el Departamento de Bienes Raíces tiene grandes áreas de responsabilidad, hay cuatro áreas claves en las que ellos facilitan la aprobación de préstamos:

1. Supervisan que el paquete de préstamo esté completo. Revisan el paquete para confirmar que cumple con las regulaciones de la Asamblea Apostólica
2. Ellos guían a la iglesia local a través del proceso de resolución para que la solicitud reciba la aprobación de la Mesa Directiva General y así proceda el préstamo.
3. Investigan cualquier problema de título que podría impedir el cierre.
4. Mantienen constante comunicación con el Pastor.

Puede parecer un proceso complejo sólo para aprobar un préstamo; sin embargo, todas estas protecciones están establecidas tanto en la Constitución de Asamblea Apostólica como en las regulaciones de Apostolic Mutual para proteger a la iglesia en general. Admitimos que a veces este proceso puede ser largo; sin embargo, nuestras intenciones nunca son que esto sea una experiencia tortuosa. Se trabaja con el espíritu de hacer lo mejor para la iglesia.

Ha sido un placer absoluto servir como Director Ejecutivo. Puede que no estemos en las trincheras cotidianas con los pastores; sin embargo, podemos colaborar con ellos financieramente para ayudar a hacer la diferencia. En el futuro, esperamos continuar encontrando formas nuevas y eficientes de facilitar el proceso, trabajando en conjunto con el Departamento de Bienes Raíces.

¿SABÍAS ESTO? EXENCIONES DE IMPUESTOS A LA PROPIEDAD

Cada iglesia es responsable de solicitar la exención del impuesto sobre su propiedad anualmente. Sin embargo, el Departamento de Bienes Raíces trabaja con la iglesia local para asegurar que se paguen los impuestos sobre la propiedad. También vela por que la iglesia solicite las exenciones para las propiedades elegibles. Las leyes y las regulaciones de impuestos a la propiedad varían de un estado a otro.

A continuación, hemos compilado una lista de cosas importantes que usted debe saber sobre las exenciones de impuestos a la propiedad:

- Los impuestos sobre la propiedad deben pagarse todos los años y es la responsabilidad de la iglesia local hacer los pagos a tiempo.
- Incluso si una iglesia no recibe su aviso de impuestos por correo, los impuestos sobre la propiedad deben pagarse o se recibirán multas si no se pagan a tiempo.
- Una iglesia se arriesga a perder una propiedad si los impuestos de propiedad no se pagan a tiempo. El gobierno local o el condado reservan el derecho de recuperar los impuestos sobre la propiedad mediante su venta.
- También es importante tener en cuenta que los impuestos a la propiedad se pagan en cada parcela de tierra. La propiedad de algunas iglesias se compone de múltiples parcelas de tierra, lo cual significa que cada parcela tiene su impuesto particular.
- Cada gobierno local y condado tienen diferentes fechas topes para los impuestos sobre la propiedad. Además, el monto anual puede dividirse en dos o más pagos con diferentes fechas topes. En la mayoría de los casos los impuestos se deben en los meses de abril y noviembre.
- Aunque una iglesia local sea elegible para estar exenta de impuestos sobre la propiedad, se requiere que el gobierno local o el condado reciban y aprueben una solicitud. Si no se presenta o aprueba una solicitud de exención de impuestos sobre la propiedad, entonces la iglesia será responsable de pagar el monto total de los impuestos sobre la propiedad.
- El impuesto de cada parcela es información pública que se puede encontrar en el sitio web del Tasador de Impuestos (Tax Assessor) o del Registro del condado.



Property taxes are due every year, and it is the responsibility of the local church to make timely payments.

- Aunque una iglesia puede ser propietaria de una propiedad, es posible que no califique necesariamente para la exención. Los siguientes tipos de propiedades generalmente no califican para una exención:

- **Propiedades de inversión** - una propiedad que genera ingresos para la iglesia local, como una casa que se renta.

- **Terreno vacante** - un terreno que no tiene edificación y no se utiliza activamente para fines religiosos.

- **Guarderías y Colegios Privados** - si la propiedad de la iglesia sirve de guardería o de escuela privada, la iglesia puede ser elegible para la exención. Sin embargo, si la guardería o la escuela generan ingresos para la iglesia local, existe la posibilidad de que el condado requiera un porcentaje del pago de impuestos.

La regla general para la exención es que la iglesia debe comprobar que cada propiedad o parcela de tierra elegible se utilice sólo para fines de culto y que no genera ingresos (ej. propiedades de renta).

El Departamento de Bienes Raíces está preparado para ayudar a las iglesias locales, en cada estado, con sus necesidades de impuestos sobre la propiedad y para comunicarse a nombre de la iglesia con los funcionarios del estado y del condado. Para solicitar asistencia, comuníquese con un miembro de nuestro equipo o visite nuestro sitio web en www.aarealestate.org para más recursos.

¿CUAL ES EL ESTADO DE LA ECONOMÍA NACIONAL?



A medida que avanzamos en el nuevo año, a menudo escuchamos: "¿Puedo obtener un préstamo?"

La respuesta a esta pregunta es diferente para cada iglesia local, pero es importante entender lo que está sucediendo en nuestra economía nacional y cómo esto afecta nuestra capacidad para pedir dinero prestado como organización.

La Reserva Federal elevó por tres cuartos de punto la tasa de los fondos federales a un nuevo nivel de 3.75% - 4 % durante su reunión de noviembre de 2022. Esto marca el sexto incremento consecutivo de tasas y el cuarto aumento consecutivo de tres cuartos de punto, lo que llevó los costos de los préstamos a un nuevo nivel no visto desde el 2008. Según el presidente de la Reserva, Jerome Powell, se proyecta que la Reserva reduzca el aumento de las tasas de interés. Sin embargo, todavía proyectan aumentar la tasa en otro medio punto a 4.6% o más.

El objetivo de la Reserva es aumentar el costo de los préstamos para así reducir los gastos de consumo con el fin de reducir la inflación.

¿CÓMO AFECTA ESTO A LA ASAMBLEA APOSTÓLICA?

Estos rápidos aumentos en las tasas de interés afectarán negativamente a las iglesias que necesitan un nuevo préstamo o que requieren de un refinanciamiento durante el próximo año. A medida que las autoridades federales aumentan sus tasas (el mínimo), los prestamistas deben aumentar sus tasas para generar ganancia. Esta realidad tiene varias implicaciones:

- Los préstamos existentes que no tengan una tasa fija experimentarán un ajuste en sus tasas de interés para igualar el mercado inflacionario.
- La tasa será más alta en buena parte de los préstamos refinanciados en comparación con los préstamos anteriores.
- Los nuevos préstamos para compras o reparaciones serán más difíciles de obtener y costarán más a las iglesias a largo plazo.

¿CUAL ES NUESTRA POSICIÓN?

Gracias a Dios, hemos trabajado arduamente para construir varias relaciones estratégicas con socios prestamistas que se especializan en

préstamos comerciales diseñados para iglesias. Nuestros Socios Estratégicos se dedican a ayudar a la Asamblea Apostólica a mantener tarifas justas, pero más bajas durante la inflación actual. Además, brindan productos de préstamo únicos que cuestan a nuestras iglesias mucho menos que los préstamos típicos comerciales. A continuación, tenemos un resumen en breve de nuestro estado actual y lo que anticipamos:

Tasas de Interés Comercial:

- Un préstamo comercial típico generalmente no dura más de 5 años y tiene una tasa variable de 8% +
- Nuestros socios estratégicos ofrecen préstamos fijos de 10 a 15 años, entre 5.8% y 7.5%

Socios Estratégicos y Tarifas:

- Apostolic Mutual: 4.5% (actual) - sujeto a aumento después de enero; el préstamo máximo que pueden ofrecer es de \$200,000 dólares.
- ACCU: 5,8% - 7% (Actual) - dependiendo del análisis financiero de la iglesia; los préstamos son entre \$150,000 a \$500,000 dólares.
- Pacific Premier: 6.5% - 7.2% (Actual) - dependiendo del análisis financiero de la iglesia; los préstamos mínimos comienzan en \$200,000 dólares.

Los economistas juzgan que para el verano estaremos en una recesión. Debido a las tasas elevadas de interés y el mercado inestable, recomendamos que las iglesias pidan prestado solo para necesidades esenciales y urgentes hasta junio de 2023. A medio año evaluaremos el mercado de nuevo para ofrecer nuevas recomendaciones.

Asumir deudas adicionales e innecesarias durante este tiempo afectará negativamente la capacidad de pedir prestado en el futuro y le costará a la iglesia más dinero a largo plazo. Para las iglesias cuyos préstamos se vencen en 2023 y deben refinanciar, trabajaremos con nuestros prestamistas para brindar las mejores condiciones posibles. Si las condiciones no son favorables, siempre existe la opción de refinanciar después cuando el mercado sea más favorable.

Nuestro equipo está siguiendo de cerca la economía nacional en busca de cambios y se reúne con nuestros socios estratégicos regularmente para elaborar estrategias que ayuden a nuestras iglesias con sus necesidades financieras. Si tienen preguntas sobre cómo pedir dinero prestado, pueden comunicarse con nuestro equipo y solicitar una consulta específica para su iglesia local.

