Apreciado Pastor,

Queremos darle las gracias por la oportunidad de servirle como Equipo de Servicios de Propiedad Cuadrangular. Permítanos felicitarlo por esta aventura emocionante para avanzar el Reino. La siguiente es una guía para ayudarle a través del proceso de **vender una propiedad**. Junto con los requisitos necesarios iniciales, hemos añadido algunas recomendaciones que seguramente necesitará considerar. Al manejar algunas de las expectativas con respecto a este proceso, nos gustaría que usted fuera consciente de que aunque algunos de estos requisitos pueden parecer excesivos podemos asegurarle que hemos hecho todo lo posible para simplificar las medidas necesarias. Algunas medidas proporcionan información legal mientras que otras buscan protegerle de futuras desventajas al vender una propiedad.

**Requisitos Necesarios:**

1. *Un* ***contrato de compra y venta*** *que incluya los dos elementos siguientes:*
2. *El vendedor es* ***“International Church of the Foursquare Gospel”***
3. *Este contrato está* ***“sujeto a la aprobación de la junta directiva de la Iglesia Internacional del Evangelio Cuadrangular”.***
4. *Todas las ventas requieren de un* ***voto de aprobación de la membresía de la iglesia*** *con una certificación del concilio de la iglesia. Esto será registrado en un formulario PT (transacción de la propiedad), que será enviado a la iglesia una vez que el equipo de propiedades haya revisado el contrato de arrendamiento y preparado el formulario.*
5. ***Un valor del mercado monetario*** *tendrá que ser establecido para la venta. ICFG necesita conocer el valor del mercado de la propiedad para sus registros y auditores, y la iglesia también necesitará tener un valor para su contabilidad. Un contrato de venta no puede ser escrito por menos del 10% del valor de mercado establecido, debido a asuntos fiscales de beneficio privado y nuestro estatus 501c3 sin fines de lucro. El valor del mercado puede obtenerse de dos maneras: a través de un avalúo o de la opinión de un verdadero agente de bienes raíces. Cualquiera que sea la opción escogida por la iglesia, el valor del mercado deberá ser determinado por un profesional con licencia, conteniendo un valor específico, escrito en papel membretado de la compañía y firmado por el profesional.*
6. *No se considerarán* ***préstamos por cobrar*** *para propiedades que están garantizando un préstamo existente a menos de que el préstamo sea pagado con los ingresos de la cuota inicial. Los préstamos por cobrar bajo ninguna circunstancia son indeseables y deben considerarse sólo como último recurso.*

**Las siguientes son recomendaciones sugeridas para el seguimiento e investigación por su propia iniciativa. Estas no son requeridas, pero pueden proporcionar información esencial y/o importante con respecto a la propiedad que le ha sido otorgada.**

***Recomendaciones****:*

1. *Asegúrese de tener una comprensión de los saldos de cualquier préstamo* ***garantizado por la propiedad*** *que desea vender. A veces una propiedad adicional también se utiliza como garantía adicional para el préstamo en el campus principal. Si este es el caso, el prestamista podría necesitar reevaluar los valores de toda su propiedad y compararlos con el LTV (relación préstamo-valor). Al final, es posible que el prestamista requiera que todos los fondos de la venta se utilicen para pagar el préstamo. Conocer estas cosas de antemano puede proporcionarle mucha información sobre las mejores opciones disponibles y si usted recibirá algún ingreso por la venta.*

Esperamos que esta información sea útil y que no se sienta abrumado. Su Equipo de Servicios de Propiedad Cuadrangular está aquí para ayudarle a través de este proceso y para responder a cualquier pregunta que pueda tener.