

202 Compra O Arrendamiento De La Propiedad

202 COMPRA O ARRENDAMIENTO DE LA PROPIEDAD

202.1 Fase I - Identificación de la Propiedad y Permiso para Evaluar la Compra:

202.1.1 Identificación de la Necesidad de Compra o Arrendamiento:

El pastor y el Consejo parroquial deben identificar la necesidad de la compra o arrendamiento de la propiedad.

202.1.2 Identificación de Propiedad y Permiso para Evaluar la Compra o el Arrendamiento:

Después de llevar a cabo estudios preliminares e investigaciones de mercado, se deben identificar las propiedades específicas disponibles para compra o arrendamiento que puedan ajustarse a las necesidades de la parroquia, y tener discusiones preliminares con la Oficina del Obispo Vicario y el *DFREM*. Por otro lado, el pastor debe hacer una solicitud por escrito al Vicario para obtener permiso del Arzobispo para evaluar la compra o arrendamiento de la propiedad deseada. La solicitud escrita debe incluir una descripción de la propiedad propuesta que la parroquia busca y la previsión de su uso, así como cualquier otra propiedad que la parroquia tenga conocimiento de que pueda estar disponible para compra o arrendamiento y el precio de compra anticipado.

Procedimiento:

A) A los departamentos afectados por la compra o arrendamiento se les pedirá que envíen recomendaciones sobre la compra o arrendamiento al *DFREM*.

B) La parroquia no debe tomar más medidas ni contratar a ningún consultor hasta que el pastor haya recibido permiso por escrito del Arzobispo para proceder.

202.2 Fase II - Estudio de Factibilidad:

202.2.1 Determinación de Estudios de Factibilidad Requeridos: Si el Arzobispo proporciona el permiso para proceder por escrito, el *DMS*, junto con la aportación del *FREAC*, determinará qué estudio de factibilidad será necesario (Por ejemplo, un Reporte de Análisis de Necesidades que muestre necesidad verificable y razonamiento sólido para comprar o arrendar bienes, incluyendo las necesidades presentes y futuras de la parroquia y sus necesidades, así como edificios y propiedades).

202.2.2 Desarrollo del Estudio de Factibilidad y Otra Información Necesaria para el Análisis de la Compra:

El desarrollo del Estudio de Factibilidad puede requerir la creación o compilación de la

siguiente documentación de apoyo:

- Finanzas parroquiales de los últimos 5 años
- Evaluación reciente o análisis de mercado de la propiedad
- Estudio de mercado y análisis demográfico de los alrededores
- Plan maestro actual que indique cómo la propiedad adquirida afectará al campus
- Fuentes de fondos para la compra
- Listado de los bienes raíces o resumen que muestre los detalles de la propiedad.

En relación con una compra, los siguientes servicios son normalmente necesarios:

- Límite de Estudio Ambiental de la Fase I
- Estudio de Demarcación/Topografía /ALTA
- Zonificación
- Estudios Ambientales (llanuras inundables, humedales y áreas críticas)
- Acceso / Titularidad de la propiedad
- Establecer búferes y delineación de humedales
- Test de *Perc*
- Estudio Geotécnico (perforaciones de suelo)
- Búsqueda de títulos.

202.2.3 Uso de una Tercera Parte como Consultor:

Cuando sea apropiado, el *DMS* recomendará a un consultor para trabajar con la parroquia para desarrollar el Estudio de Factibilidad requerido y cualquier otra documentación de apoyo que se estime necesaria. El coste de los servicios del consultor correrá a cargo de la parroquia. Un gerente de proyecto del *DFREM* (*PM*) puede ser asignado para supervisar los servicios del consultor actuando como tercera parte.

202.3 Fase III - Presentación y Aprobación de la Compra o Arrendamiento:

202.3.1 Presentación al *FREAC*: El pastor y el *DFREM* presentarán el plan para comprar o alquilar al *FREAC*.

202.3.2 Presentación a los Sacerdotes Consultores y a *BOFA*:

Si *FREAC* recomienda la compra o arrendamiento de la propiedad, la transacción propuesta se agrega al Informe de la enajenación de la propiedad presentado a los Sacerdotes Consultores y a *BOFA*.

202.3.3 Decisión del Arzobispo:

Después de recibir la evaluación de los Sacerdote Consultores y *BOFA* con respecto a la compra o arrendamiento de la propiedad, el Arzobispo emitirá su decisión por escrito a la parroquia.

202.4 Fase IV - Solicitud de Propuesta y Selección de Oferta:

Si se recibe una aprobación por escrito del Arzobispo, el *DMS* preparará una Oferta de Compra con la ayuda del *ALC* y / o un corredor de bienes raíces aprobado por la Arquidiócesis.

202.5 Fase V - Negociación, “Due Diligence” y Cierre:

Una vez aceptada la oferta, el pastor y el consejo parroquial colaborarán estrechamente con el *DFREM* y *ALC* para negociar todos y cada uno de los documentos transaccionales, con el fin de obtener toda la información necesaria requerida bajo el contrato para completar con éxito la transacción de manera oportuna y cerrar la transacción con éxito. Cualquier coste para el comprador asociado con la compra será asumido por la parroquia.

202.6 Responsabilidad sobre el Precio de Compra:

Las parroquias y otras entidades legales de la Arquidiócesis tienen la responsabilidad de desembolsar a la Arquidiócesis por las propiedades adquiridas por la Arquidiócesis en nombre de la parroquia o entidad.

Procedimiento:

- A) El coste del reembolso ordinariamente consistirá en el precio de compra, cualquier otro coste de adquisición y mantenimiento y un coste de oportunidad de inversión para el período comprendido entre la compra original por la Arquidiócesis y el reembolso futuro por la parroquia / misión.
- B) El coste de oportunidad de inversión, así como cualquier préstamo asociado a los reembolsos, estará vinculado a un índice de bono del Tesoro de un (1) año o cualquier otra medida aprobada por el Consejo de Sacerdotes Arquidiocesanos (APC).
- C) Las parroquias que carezcan de medios financieros suficientes para adquirir la tierra podrán solicitar un Fondo de Préstamo Inter-Parroquial (*Inter-Parish*).

202.7 Compras de Propiedades Arquidiocesanas:

Las compras de propiedad pertenecientes a la Arquidiócesis generalmente seguirán los procedimientos de esta Política, excepto que una parroquia probablemente no estará involucrada.