

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.