

Programa de Construcción Comercial (PCC)

Rehabilitación o Demolición

Schuyler, Nebraska

{previamente titulado, 'Programa de Rehabilitación de Edificios'}

Los edificios comerciales que están envejeciendo requieren de un mantenimiento y actualizaciones periódicas y a tiempo – algunos edificios se han deteriorado y no pueden ser reconstruidos. Las estructuras se han deteriorado en apariencia y la condición erosiona los valores del mercado, empanan la oportunidad de reventa de otras propiedades y son elementos de disuasión para inversiones futuras.

Edificios Elegibles: edificios comerciales vacantes ubicados dentro del límite de la ciudad

Objetivos de Rehabilitación:

- **Extender la vida útil de los edificios comerciales envejecidos**
- **Mejorar la apariencia de los edificios deteriorados**
- **Aumentar las oportunidades de lugares para las pequeñas empresas**
- **Estabilizar los valores de las propiedades adyacentes de edificios comerciales**
- **Disminuir incertidumbres económicas visuales para fomentar la inversión**
- **Mejorar la comercialización de los edificios comerciales adyacentes**

Prioridades de Rehabilitación:

- **actualizaciones al código: cableado, plomería, drenaje sanitario, sistema de calefacción y aire acondicionado**
- **integridad de la seguridad de techo y fundación**
- **mejoramiento de la fachada para mejorar la apariencia**

Objetivos de Demolición:

- **Demolición de edificios deteriorados que no pueden ser reconstruidos**
- **Crear nuevas oportunidades en la ubicación de la propiedad**
- **Estabilizar el valor de las propiedades adyacentes de los edificios comerciales**
- **Reducir las incertidumbres económicas visuales que disuaden la inversión privada**
- **Mejorar la apariencia y la comercialización de los edificios comerciales adyacentes**

Financiamiento:

- **Fondos de Inversión de Desarrollo Económico LB 840**
- **Programa de Presupuesto: \$ 120,000 Máximo por edificio: \$ 60,000**

Programa de Construcción Comercial (PCC)

Rehabilitación o Demolición

Opción de Rehabilitación:

1. edificio comercial dado a y aceptado por el ayuntamiento de Schuyler:

- ~ custodia de la propiedad temporalmente a cargo de la ciudad hasta que el edificio este rehabilitado
- ~ se requiere la venta del edificio rehabilitado a un nuevo propietario

2. 0% de interesen préstamo hipotecario primario:

- ~ el propietario le autoriza a la ciudad el control de la construcción para dirigir el proceso de rehabilitación
- ~ el propietario esta de acuerdo en vender el edificio a un nuevo propietario una vez terminada la rehabilitación
- ~ el edificio se mantendrá desocupado hasta ser vendido
- ~ el propietario es responsable de pagar impuestos de la propiedad, utilidades y póliza de seguro del edificio
- ~ la póliza del seguro debe ser por la cantidad de la hipoteca hasta que el edificio sea vendido
- ~ el préstamo de hipoteca será pagado una vez vendido el edificio

3. edificio comercial comprado por la Ciudad:

- ~ custodia de la propiedad temporalmente a cargo de la ciudad hasta que el edificio este rehabilitado
- ~ se requiere la venta del edificio rehabilitado a un nuevo propietario una vez terminada la rehabilitación

4. Restauración usando una Línea de Crédito (LDCPR): ver Paginas 3 - 5

Opción de Demolición:

1. edificio comercial dado a y aceptado por el ayuntamiento de Schuyler

- ~ la Ciudad es responsable por la demolición del edificio dado
- ~ venta de la propiedad para aprovechar la propiedad privada es la prioridad

2. compra del edificio comercial aprobado por el ayuntamiento de la ciudad:

- ~ la Ciudad es responsable para demoler el edificio comprado
- ~ venta de la propiedad para aprovechar la propiedad privada es la prioridad

Proceso (Opciones de Rehabilitar 1- 4 & Opciones de Demolición 1- 2):

- La Compañía de Desarrollo de Schuyler (CSD) identifica / recomienda el Programa de Construcción Comercial (PCC) al Ayuntamiento
- El ayuntamiento usara el asesoramiento de un ingeniero estructural para las recomendaciones de construcción antes de ser aprobado para el PCC (las cuotas del ingeniero serán pagadas por PCC)
- El ayuntamiento asegura los costos estimados para la rehabilitación / demolición antes de ser aprobados por el PCC
- El ayuntamiento aprueba al edificio para el PCC y ejecuta las opciones de elección
- El ayuntamiento aprueba los costos estimados del contratista para el edificio comercial
- El alcalde y la administración de la ciudad dirigen la opción seleccionada hasta terminarla (rehabilitación / demolición)
- El Coordinador de Desarrollo Económico apoya el Proceso dirigido por el Alcalde y Administración de la ciudad
- El ayuntamiento aprueba la venta de la propiedad
- los ingresos recibidos por la venta de la propiedad regresan al presupuesto de PCC para reutilizarlos

Nota: Basado en la condición del edificio, disponibilidad de fondos y / o factores del mercado, no todos los edificios que califican como elegibles serán aprobados para el Programa de Construcción de Edificios Comerciales (PCC).

4. **Restauración usando una Línea de Crédito (LDCPR):**

- ~ temporalmente la custodia de la propiedad del edificio comercial será de la ciudad
- ~ puede que se haga una rehabilitación mínima por la ciudad antes de venderse a un nuevo propietario
- ~ **LDCPR** aprobada por el **Comité de Revisión de Prestamos** (CRP) prerrequisito para la venta del edificio
- ~ **LDCPR** no podrá financiar al nuevo dueño en la compra del edificio comercial
- ~ El Ayuntamiento aprueba la venta del edificio comercial y la transferencia de posesión
- ~ **LDCPR** un **0%** de intereses **doce-meses** reducción del préstamo con 48 meses de amortización
- ~ **LDCPR** registrada a nombre del nuevo propietario del edificio
- ~ **LDCPR** utilizada solamente para **Mejoramientos de Construcción Elegible**
- ~ doce meses para completar lo requerido / necesario **Mejoramientos de Construcción Elegible**
- ~ el edificio comercial asegura la **LDCPR** (segunda en la escritura de fideicomiso del préstamo hipotecario)
- ~ posiblemente se requiera algo adicional como colateral para asegurar la **LDCPR**
- ~ la Ciudad reserve los **Derechos de Primera Negativa** (DPN) para 60 meses

Mejoramiento Elegible de Construcción:

- reparación de techo / remplazamiento
- reparación de la fachada del edificio / remplazamiento
- limpieza y eliminación de escombros
- reparación de pisos / remplazamiento
- calefacción, aire acondicionado, sistema eléctrico y plomería actualizada / remplazamiento
- albañilería y trabajo de ladrillo
- fundación / reparación estructural
- reparación del revestimiento exterior / remplazamiento
- pintar el exterior del edificio
- poner placas de yeso en los techos y en las paredes del interior del edificio
- fijar permanentemente la iluminación en los techos
- insolación del edificio
- reparar / remplazamiento de ventanas y puertas exteriores
- fijar permanentemente toldos exteriores / marquesinas e iluminación al edificio
- erradicación de olores y plagas del edificio
- cuotas de permisos municipales e inspección por profesionales certificados
- instalación permanente de detectores de incendios y sistema de rociadores de supresión
- mitigación de aguas subterráneas (ejemplo., tubos de drenaje, bomba de sumidero)
- costos relacionados con la mano de obra
- los mejoramientos de restauración deben cumplir con los códigos Municipales

NOTA: Doce (12) meses es el plazo de la fecha de transferencia para completar todo lo requerido / necesario de **Mejoramiento de Edificios Elegible** o la propiedad se devuelve ('derecho de marcha a tras') a la ciudad de al 95% del costo original del edificio del propietario. No menos de 60 días antes de los 12 meses de plazo, el Dueño / prestatario de LDCPR puede pedir

una

extensión la cual requiere aprobación del ayuntamiento.

Elegibilidad del Solicitante:

- al corriente con todos sus impuestos
- demostración de que la propiedad es capitalizada y responsable

RLODC Limite: \$ 60,000 (+) ingresos (-) gastos

Ejemplo: \$ 60,000 (Máximo por Edificio ~ CBP Presupuesto)
- \$ 25,000 (Costo a la Ciudad en compra del edificio)
- \$ 5,000 (costos de restauración)
+ \$ 15,000 (ingresos de la venta del edificio)
\$ 45,000 = **LDCPR Limite** disponible para al nuevo propietario

Descripción de LDCPR:

- **la Línea de Crédito para Restauración (LDCPR)** es con un 0% intereses 12 meses reducción de préstamo para financiar **Mejoramientos de Edificios Elegible**.
- **LDCPR** aprobado por el Comité de Revisión de Prestamos (CRP) prerrequisito para que el ayuntamiento apruebe la venta del edificio comercial y se transfiera la a un nuevo/a propietario
- **LDCPR** no debe financiar al nuevo propietario en la compra del edificio
- **LDCPR** se registra a nombre del nuevo propietario
- El edificio comercial asegura el préstamo (segundo lugar en la escritura de fideicomiso del préstamo hipotecario)
- La amortización de la **LDCPR** es de cuarenta y ocho (48) pagos mensuales empezando a los doce meses de la fecha de transferencia de propiedad. Pagos recibidos después del 10 de cada mes tendrán un cargo del **5% cuota tardía** mensual.
- El Acuerdo de Compra incluye disposiciones por doce (12) meses plazo de la fecha de transferencia de propiedad a que todo lo requerido o necesario de **Mejoramientos de Edificio Elegibles** serán terminados o la propiedad será revertida o regresada a la Ciudad al costo original del 95% del propietario original. Además, la Ciudad de Schuyler reserve el **Derecho de Primer Negativa (DPN)** por 60 meses de la fecha de transferencia de propiedad. El precio máximo de venta del edificio de regreso a la ciudad debe ser limitado a los costos del propietario (costos de adquisición y documentos de gastos del edificio) menos el balance del LDCPR o el proceso de reventa o cual sea el menos. El Propietario debe pagar todo costo incurrido por la Ciudad por toda transacción, tales como gastos legales y otros.

Proceso de LDCPR:

- 1) El solicitante llena la solicitud para **LDCPR** (*ver Pagina 5*) y entregarla al Coordinador de Desarrollo Económico ubicado en 1103 B Street (Ayuntamiento Municipal).
- 2) El Coordinador de Desarrollo Económico CDE confirma la **Elegibilidad del Solicitante**.
- 3) El **solicitante elegible** presenta requerimientos adicionales a CDE:
 - **Solicitud de Crédito, Informe de la Agencia de Crédito, Copias de Impuestos** (*los últimos 3 años*)
- 4) La **Mesa Directiva de Revisión (MDR)** aprueba / rechaza la solicitud de LDCPR.
- 5) La **Carta de un Acuerdo** se prepara por CDE y se firma por el alcalde y el solicitante.
- 6) El **Ayuntamiento** aprueba la venta del edificio y autoriza la transferencia de propiedad.
- 7) **Cuota de Procesamiento del Préstamo** (Transferencia de Propiedad, Pagare, Escritura de Fideicomiso, revisión legal, Permiso del Edificio) incurridos por el prestatario e incluidos con el LDCPR. El **Pagare y la Escritura de Fideicomiso** es finalizada por el abogado de la ciudad. Venta del edificio por medio de la ciudad esta sujeta a los estatutos del estado y un periodo de 30 días de espera.
- 8) **LDCPR** esta disponible por 12 meses de la fecha en que transfieren la propiedad a un Nuevo propietario.
- 9) **LDCPR** los pagos empiezan a ser pagados a los doce meses de la transferencia de propiedad con cuarenta y ocho (48) meses de amortización o pagos de cantidades iguales. Pagos recibidos después del 10 del mes se le cobrara un **cargo tardío** del **5%** del pago mensual.
- 10) La **Póliza del Seguro Contra Riesgos** es mandatorio mientras el préstamo no se haya pagado. La Ciudad de Schuyler debe estar en la póliza de seguro como beneficiaria.
- 11) La Ciudad de Schuyler reserva los **Derechos de Primer Negación (DDPN)** para la compra del edificio por **60 meses** de la fecha de transferencia de propiedad al presente propietario.
- 12) La **Ciudad de Schuyler** administra los pagos de **LDCPR**.

