

# Normas de construcción, préstamos, y apropiación inmobiliaria

Asociación de la Florida de los Adventistas del Séptimo Día  
Guía para la propiedad y gestión de bienes raíces

- » Adquisiciones
- » Construcción
- » Financiación
- » Administración inmobiliaria
- » Ventas



<b>Tabla de contenidos</b>	
<b>Bienes Raíces – Compra y Venta</b>	<b>3</b>
Título legal de propiedad	3
Diligencia debida	3
Signatarios	3
Contratos	3
Compra y mejoras de propiedades	3
Tasaciones	4
Medio ambiental	4
<b>Protocolo de aprobación de préstamos</b>	<b>4</b>
Cuestionario de Análisis Financiero	4
Calificación y términos del préstamo	4
Préstamos para propiedades existentes	4
Hipotecas Globo	5
Subsidios	5
Solicitudes de préstamo	5
Pagos electrónicos automatizados	5
Pagos de solo intereses	5
Refinanciación	6
<b>Protocolo de aprobación de construcción y renovación</b>	<b>6</b>
Viabilidad	6
Permisos y notificación de inicio	6
Terrenos baldíos	7
<b>Representante del propietario</b>	<b>7</b>
Contingencia de construcción	7
Utilización de fondos para imprevistos	7
Revisión de planes y costos	7
Aprobación de Construcción y Planos	7

Seguro de Responsabilidad Legal y Compensación de Trabajadores	7
<b>Compra o venta de propiedad</b>	7
Property Development	7
ADCOM	8
Comité Ejecutivo de la Asociación	8
Junta de la Asociación del Consejo Directivo	8
<b>Préstamos hipotecarios morosos para la construcción y proyectos de iglesias</b>	8
Estado Moroso	8
Pagos de préstamo moroso	8
Definición de Morosidad	9
Gastos por la Conferencia para subsanar la situación de Morosidad	9
Acuerdo entre la Conferencia y la Entidad Local	9
<b>Reembolso de los fondos que han sido dado en avance por la Conferencia</b>	9
Contabilidad del Fondo de Planta	9
Declaración de incumplimiento	10
Período de negociación	10
Control de la propiedad y/o de las ganancias	10
Servicio de deuda o cancelación total por la conferencia	10
Consejo de Administración para las Decisiones Finales	10
<b>Propiedad vacante</b>	11
Declaración a la Congregación	11
Contabilidad del Fondo Inmobiliarios	11
Administración de la propiedad vacante	11
Reclamaciones de seguros	11
<b>Conozca al equipo</b>	12

# NORMAS DE CONSTRUCCIÓN, PRÉSTAMO Y APROPIACIÓN

## *Bienes Raíces – Compra y Venta*

### *Título legal de propiedad*

La División Norte Americana de la Política de Trabajo de la Conferencia General S 045 46 requiere que las propiedades de la Iglesia y otros activos se mantengan a nombre de una entidad corporativa independiente apropiada, no por individuos, fideicomisarios o congregaciones locales. Todas las propiedades de la iglesia deben estar a nombre de la “**Florida Conference Association of Seventh-day Adventists**”, una corporación general del estado de Florida.

### *Diligencia debida*

Dado que la adquisición, el desarrollo y la operación de un proyecto son responsabilidad de la congregación, es crucial que la congregación se involucre activamente en el proceso de desarrollo.

Mientras que la Administración de la “**Florida Conference Association of Seventh-day Adventists**” (FCASDA) intentará asegurar que una congregación haya considerado previamente todos los aspectos del proyecto, FCASDA no indemniza o mantiene a una congregación inocua de cualquier consecuencia del proyecto no prevista. La congregación debe revisar concienzudamente las recomendaciones de FCASDA y completar sus propias diligencias debidas antes de comprometerse con un proyecto.

### *Signatarios*

Todas las propuestas, acuerdos o contratos para comprar, vender, recibir bienes inmuebles o comerciar con bienes inmuebles están sujetos a la aprobación de la Junta de Fideicomisarios de la Asociación de Florida, o el Comité Ejecutivo de la Asociación, y debe estar firmada por un oficial de la Asociación de la Conferencia. Dicha aprobación se presentará como una contingencia en la documentación. Una transacción formal de la propiedad real puede ocurrir inmediatamente después de la transacción, ya que ha sido realizada por el comité de gobierno apropiado y el documento ha sido firmado por el funcionario(s) corporativo designado.

### *Contratos*

Los contratos deben estar escritos a nombre de la **Florida Conference Association of Seventh-day Adventists**. Los representantes de la Iglesia no están autorizados para firmar contratos; sin embargo, en algunos casos se le pedirá a un representante de la iglesia local que firme un documento en conjunto con el oficial corporativo para firmar a nombre de la iglesia.

### *Compra y mejoras de propiedades*

Las iglesias contemplando adquisiciones, o la construcción de edificios, no deben emprender obligaciones financieras que crearían una carga indebida a la congregación. En toda la empresa de construcción, se debe obtener el consejo cuidadoso, en cada caso tomando en consideración del tamaño de la congregación, su estabilidad financiera, la localización del edificio y cumplimiento estricto con uso permitido de zonificación.

### *Tasaciones*

Todas las transacciones de bienes y raíces requieren una tasación de un tasador certificado, a menos que un comité apropiado haga la excepción.

### *Medioambiental*

Se realizará una evaluación ambiental de todas las propiedades y otros bienes inmuebles antes de la adquisición del activo, ya sea por donación, compra o de otra manera.

## ***Protocolo de aprobación de préstamos***

**El siguiente protocolo de préstamos se aplicará a la adquisición de propiedad o a cualquier proyecto de construcción, incluyendo adiciones y renovaciones:**

### *Cuestionario de Análisis Financiero*

Un análisis del cuestionario financiero se presentará a la oficina de Property Development que demuestre la validez del proyecto, la capacidad financiera de la iglesia y la capacidad de pagar el préstamo.

### *Calificación y términos del préstamo*

Las iglesias y las instituciones pueden, según la disponibilidad de los fondos, adquirir préstamos del **Southern Union Revolving Fund** ("SURF") para ayudar en la adquisición de bienes o en la construcción de edificios. Cuando los fondos de SURF no están disponibles, las iglesias y las instituciones pueden ser elegibles a través de la Conferencia para obtener préstamos de bancos comerciales con los cuales la Conferencia ha creado relación financiera previa.

Los plazos del préstamo pueden ser de hasta un máximo de dieciocho (18) años en la cantidad equivalente a trescientos por ciento (300%) del promedio anual de los tres años anteriores de diezmos o del sesenta y cinco por ciento (65%) del costo del proyecto, el que sea menor. Treinta y cinco por ciento (35%) del costo del proyecto debe estar disponible al comienzo del proyecto. La elegibilidad basada en el diezmo está sujeta a revisión cada cinco años. Cualquier excepción a esta política debe ser aprobada por el Consejo de Administración de la Asociación, y si aplica, al comité directivo de SURF.

### *Préstamos para propiedades existentes*

En caso de que una iglesia actual desee obtener un préstamo para ampliar las facilidades, remodelar o reparar las instalaciones, la misma deberá tener una posición de capital del 35% del costo del proyecto. La propiedad existente no representará más del 15% de la equidad requerida y el 20% restante será en efectivo; sin embargo, en el caso de un gasto de emergencia del capital de la planta, la iglesia puede solicitar la excepción al 20% requerido. Tales solicitudes serán consideradas por ADCOM caso por caso sin garantía de que se concederá la excepción.

## ***Hipotecas Globo***

No se aprueba ninguna financiación de pagos globos para compras; Sin embargo, el pago globo Propietario-Financiero puede ser aprobado en la venta de la propiedad.

## ***Subsidios***

La Conferencia de Florida provee un subsidio de edificio limitado a la primera adquisición de la propiedad de iglesia/escuela. La subvención es del cinco por ciento (5%) del costo de la adquisición de una instalación existente, o construcción de la propiedad escuela/iglesia, hasta un monto máximo de cincuenta mil dólares (\$ 50,000). Todas las solicitudes de subsidio son votadas por ADCOM. No hay subsidio para la compra de terrenos baldíos. El subsidio de la Conferencia de Florida no se otorgará a las iglesias / escuelas que no sigan las normas escritas con respecto a compras o proyectos de construcción a menos que se solicite y otorgue aprobación previa para una acción fuera de las normas.

## ***Solicitudes de préstamo***

Las solicitudes para el **Southern Union Revolving Fund (SURF)** deben ser completadas y firmadas por los representantes apropiados, tal como se indica en el formulario, y entregadas al departamento de Property Development. Las solicitudes de préstamos de SURF y de subvención de la Conferencia deben ser presentadas y aprobadas antes del comienzo de cualquier proyecto.

## ***Pagos electrónicos automatizados***

El servicio programado de la deuda de SURF y/o préstamos de banco, se completará por las iglesias a través del pago electrónico automatizado ("**Automated Clearing House**") (ACH) directamente a la institución que otorgó el préstamo, siempre que dicha institución tenga la capacidad de recibir pagos electrónicos. La Iglesia es responsable de garantizar que no se destinen a los diezmos u otros fondos de la Conferencia para cubrir los pagos de ACH.

## ***Pagos de solo intereses***

Las iglesias que tienen préstamos en la lista de morosidad de SURF o tienen pagos atrasados a los bancos, deberán comenzar inmediatamente el proceso de alquilar a una entidad, y dentro de los primeros 90 días del atraso de la deuda, obtener un arrendatario y usar los fondos adquiridos del alquiler para poner la cuenta al día antes de que se considere el refinanciamiento del préstamo o se conceda un período de pago de "sólo interés".

Todos los acuerdos de inquilinos deben prepararse a través del Departamento de Property Development de la Conferencia de Florida.

## ***Refinanciación***

*La refinanciación del préstamo no puede exceder de (3) años adicionales al término del plazo del préstamo original, y en ningún caso pueden exceder el término original de amortización.*

# *Protocolo de Aprobación de Construcción y Renovación*

El siguiente Protocolo de Construcción se aplicará a los proyectos de construcción, incluyendo adiciones y renovaciones independientemente del requerimiento de financiación:

## *Viabilidad*

Póngase en contacto con el Departamento de Property Development antes de entrar en cualquier acuerdo con un arquitecto, contratista, ingeniero, o cualquier otro comerciante de construcción, para determinar si tal proyecto es viable y asegurar que el protocolo de la Conferencia es seguido. Recuerde que todo debe ser firmado por un oficial de la Asociación de la Conferencia de Florida.

## *Permisos y notificación de inicio*

Los permisos de construcción son importantes. Ayudan a garantizar que su proyecto cumpla con los requisitos del código para mantener seguros a los ocupantes del edificio. La revisión del plan que forma parte del proceso de permisos, así como las inspecciones, contemplan cosas que podrían causar incendios o problemas estructurales.

La regla básica es que, si necesita cortar una pared o reconfigurar cualquier sistema eléctrico, mecánico, de plomería o eléctrico de bajo voltaje, probablemente necesite un permiso. Todas las solicitudes de permisos y NOC (Notificación de inicio –“**Notice of Commencement**”) deben estar firmadas por un Oficial de la Asociación de la Conferencia de Florida. Estamos aquí para ayudarlo a navegar a través del proceso, contáctenos.

## *Terrenos baldíos*

Los terrenos baldíos deben estar libres de cualquier gravamen hipotecario antes de entrar en un proyecto de construcción a menos de que se pida y obtenga la aprobación previa del Comité Ejecutivo de la Asociación de la Conferencia.

# *Representante del propietario*

Un representante del Propietario que cumpla con todos los requisitos de la Conferencia debe ser retenido en proyectos de más de \$100,000. El Representante del Propietario se encargará en nombre de ambos, la Asociación de la Conferencia de Florida y la entidad local, para brindar orientación en la selección de profesionales en construcción, y para identificar los ahorros de costo potenciales conocidos como "ingeniería de valor" y otros ahorros potenciales. El representante del Propietario cumplirá con un papel consultivo durante el proceso antes, y durante la construcción, y verificará que el trabajo realizado este completo, antes de que se hagan pagos a los contratistas, etc.

La tarifa por el servicio del propietario es del cuatro (4) por ciento del total del proyecto y es responsabilidad de la iglesia; sin embargo, si el trabajo se incrementa más allá de la cantidad inicial acordada, el representante del propietario tiene el derecho de esperar compensación por el trabajo adicional.

### *Contingencia de construcción*

Se requiere una cantidad de contingencia en el presupuesto, del diez (10%) por ciento por encima del costo más elevado del proyecto. En caso de que no se utilice toda la montura en el momento en que se obtenga el Certificado de Ocupante, los fondos restantes pueden ser utilizados por la iglesia o escuela, o no retirarse del préstamo.

Si el préstamo está por encima de la política estándar de cantidades de préstamo, es posible que el mismo sea considerado un préstamo fuera de la política estándar y requiera aprobación de la Junta Directiva de la Asociación.

### *Utilización de fondos para Contingencia*

Los fondos de contingencia se pueden usar para pagar la tarifa del Representante del Propietario, con autorización previa.

### *Revisión de planos y costos*

Los planos de construcción y finanzas se completarán por el Representante del propietario u otro consultante de construcción aprobado para verificar que el financiamiento del proyecto sea adecuado para la finalización de la construcción antes de que el proyecto pueda comenzar.

### *Aprobación de Construcción y Planos*

Los planos de construcción y finanzas deben presentarse para aprobación de acuerdo con las siguientes disposiciones, independientemente de los préstamos envueltos o subsidios:

- \$100,000 o más – Conferencia de Florida
- \$3,000,000 o más – Unión del Sur

### *Seguro de Responsabilidad Civil y Compensación de Trabajadores*

Todos los proyectos deben incluir provisiones para el seguro adecuado de obligación legal y para el seguro de compensación de los trabajadores sobre todo contratista y sus agentes de contratación.

## ***Compra o venta de propiedad***

**En el caso de que se vaya a comprar o vender un inmueble, la transacción será modificada por el comité apropiado basado en las siguientes condiciones:**

### *Property Development (desarrollo inmobiliario)*

Todas las transacciones se someten en primer lugar al Departamento de Property Development de la Conferencia.

## ***ADCOM***

Todas las transacciones de propiedades de la Iglesia y la Conferencia que se consideran para la venta o la compra son revisadas por ADCOM para recomendaciones al Comité Ejecutivo o la Asociación de la junta del Consejo Directivo.

### ***Comité Ejecutivo de la Asociación***

La Asociación del Comité Ejecutivo está autorizado para aprobar la venta o compra de propiedades de la Iglesia y Conferencia hasta un monto de \$1,000,000.

### ***Asociación del Consejo Directivo***

La Junta del Consejo Directivo de la Asociación está autorizada para aprobar la venta o compra de todas las propiedades de la Iglesia y la Conferencia excediendo \$1,000,000.

## ***Préstamos hipotecarios morosos para la construcción y proyectos de iglesias***

### ***Estado Moroso***

Se reconoce que puede haber una circunstancia no usual que cause retrasos en el pago del préstamo del banco de SURF o de una entidad local. A fin de evitar la "ejecución hipotecaria legal" y así dañar el crédito y la credibilidad de la Conferencia en la empresa, se intenta con esta norma que todo esfuerzo se realice por la Administración de la Conferencia para evitar que cualquier préstamo sea declarado "Moroso" por SURF o cualquier otro banco. Sin embargo, nada en estas normas supone que cualquier acción tomada por la Conferencia asegurará el beneficio de la Entidad Local y cualquier acción será tratada con las pautas siguientes.

### ***Pagos de préstamo moroso***

A partir del 1 de enero de; 2016, la política de SURF establece que un préstamo moroso que alcance los 120 días se saldará automáticamente por cualquiera de las dos formas en que cada entidad empleadora (Conferencias, etc. ) puede elegir:

- a. Facturación directa
- b. Pago electrónico automatizado mensual

Los pagos morosos se definen a continuación: los pagos se realizan el día 1 del mes. El período de gracia se extenderá hasta las 15 del mes (independientemente de días festivos o fines de semana). En el 16 del mes, los pagos son considerados morosos. En el día 16° del cuarto mes de morosidad, el proceso de colección ocurrirá para traer la cuenta al día completamente (los 4 meses de pagos atrasados).

### ***Definición de Morosidad***

En el caso de que la Conferencia se haya visto obligada a poner al día el préstamo de SURF, el préstamo se considerará como "Préstamo Moroso" según las normas.

### ***Gastos de la conferencia para subsanar la situación de morosidad***

En caso de que la Conferencia realice cualquier pago u otro gasto financiero en nombre de una entidad local en el cual un préstamo con SURF u otro Banco se atrase o se convierta en préstamo moroso como se describió anteriormente, tal pago se considerará como un préstamo de parte de la Conferencia, y se exigirá el reembolso de fondos de parte de la Entidad Local con una cantidad mensual negociada entre la Conferencia y dicha Entidad.

Esta cantidad de reembolso deberá incluir todos los fondos gastados para poder traer el préstamo al día incluyendo todos los pagos atrasados, cobros de atraso y cargos de interés, y cualquier otro gasto, juntos con un interés razonable en tales avances (Todos los gastos definidos como ("Gastos de Conferencia").

### ***Acuerdo entre la Conferencia y la Entidad Local***

Se entrará en un acuerdo escrito entre la Conferencia y la Entidad Local que especifique los términos de reembolso, incluyendo el periodo máximo dentro del cual la congregación local debe alcanzar su estabilidad financiera e indicar los términos por los que la Entidad Local puede retener el uso de la propiedad. El acuerdo del reembolso requerirá los pagos electrónicos mensuales automatizados para los pagos corrientes y pagos de reembolso de la cantidad morosa, que se registrarán y se procesarán por la Conferencia quien hará la aplicación de fondos apropiados.

## ***Reembolso de los fondos que han sido adelantados por la Conferencia***

Los gastos de la Conferencia no incluyen los saldos de préstamos no pagados, pero incluyen el servicio de deuda y cualquier otro costo relacionado con la propiedad que pueda ser incurrida provisionalmente, y tales costos deberán ser acumulados al Fondo Operativo de Cuentas Pendientes durante el periodo en que la Entidad Local sea capaz de cumplir los términos del acuerdo.

### ***Contabilidad de fondos inmobiliarios***

Una vez que se reconozca que una Entidad Local no pueda recuperar la propiedad en deuda, (balance del préstamo) y los costos de acumulación (futuros servicios de deuda y otros costos) serán contabilizados en el Fondo Inmobiliario como inversión para una venta futura.

### ***Declaración de incumplimiento***

La Asociación de la Conferencia de la junta Administrativa tomará una acción que dará notificación escrita a la Entidad Local para que, en cierta fecha, tal Conferencia (como originadora o garantizadora del préstamo) asumirá control total como dueña de la propiedad (como si hubiese una acción de ejecución hipotecaria por una institución prestamista) y que la Entidad Local no tiene intereses futuros en la propiedad; sin embargo, la Entidad Local deberá tener el derecho a sanidad de la cuenta morosa en cualquier momento antes de la venta de la propiedad, provisto que la Entidad Local tenga la habilidad de reembolsar todos los Gastos de Conferencia en una base de “efectivo”.

### ***Período de negociación***

El período de negociación para la resolución del estado de incumplimiento entre la Iglesia y la Conferencia se ha limitado a no más de 60 días después de que se haya dado la declaración. Las negociaciones deben incluir un plan para llevar el estado actual del préstamo al corriente, o un acuerdo para desocupar la propiedad. La resolución de la cuenta morosa debe incluir la recuperación total de los gastos de la conferencia.

### ***Control de bienes y/o ganancias***

La propiedad se colocará bajo la administración del Departamento de Property Development para manejo administrativo y/o la venta futura de la propiedad, para revisar periódicamente las decisiones en cuanto al tiempo de la venta.

Si una venta futura de la propiedad es suficiente para recobrar todos los gastos de la Conferencia, cualquier cantidad en exceso se mantendrá para el beneficio de la Entidad Local si esta aun esta existencia, o alguna otra Entidad Local en la vecindad de la propiedad, según lo disponga la Conferencia a su entera discreción.

### ***Servicio de la deuda o pago por conferencia***

La continuación del servicio de la deuda o el pago completo, se revisará periódicamente según las condiciones del mercado.

### ***Consejo de Administración para las Decisiones Finales***

En el caso de que la Administración de la Conferencia y el liderazgo de la Entidad Local en estado moroso sean incapaces de llegar a un acuerdo mutuo en cuanto a la aplicación de estas normas, la decisión final con respecto a la definición del préstamo moroso y la relación futura de la entidad local y Conferencia en cuanto a la propiedad, incluyendo la fecha de desocupar y la decisión subsecuente en cuanto al estado de la propiedad, se otorgará a la Junta de la Asociación de la Conferencia con su absoluta discreción, junto con el Departamento de Property Development.

## *Propiedad Vacante*

El siguiente protocolo se aplicará en relación con las situaciones y circunstancias del uso de la propiedad en la que actualmente no hay congregación local:

### *Declaración a la Congregación*

La Junta de la Asociación adoptará una Declaración (para que conste) con la intención de mantener la propiedad a largo plazo sin obligación alguna de parte de la Conferencia hacia cualquier congregación.

### *Contabilidad de fondos de planta*

Los costos acumulados y en progreso al igual que cualquier ingreso se contarán al Fondo de Planta.

### *Gestión de la propiedad desocupada*

La propiedad se colocará bajo el Departamento de Property Development para administrar y manejar la disposición de la propiedad.

### *Reclamaciones de seguros*

Es responsabilidad de la iglesia local prevenir daños adicionales después de un evento asegurable. La iglesia debe tomar las medidas temporales necesarias para asegurar el edificio y comunicarse con **Risk Management** de la Conferencia de la Florida para presentar un reclamo. Tenga en cuenta que durante los desastres naturales no es raro que los contratistas depredadores vengán al área afectada. Por favor, no firme ningún contrato hasta que el departamento de Property Development haya sido consultado. Consulte la guía del proyecto de reclamaciones de seguros para obtener información adicional.

## **Acuerdo**

Cualquier entidad local que busque préstamos, aprobación de construcción o autorización para la venta o compra debe presentar este documento y reconocer que ha recibido una copia de estas *Normas de Construcción, Préstamo y Apropiación Inmobiliaria* y que acepta los términos de estas normas como una condición de la aprobación del proyecto y del préstamo.

Iglesia: \_\_\_\_\_  
Nombre de la Iglesia

\_\_\_\_\_  
Presidente de la junta      Fecha

\_\_\_\_\_  
Tesorero de Iglesia      Fecha

## ***Conozca al equipo***



**Leonardo Fernández**

*Director*

407-644-5000 ext 2252

[leonardo.fernandez@floridaconference.com](mailto:leonardo.fernandez@floridaconference.com)



**Ryan Amos**

*Director Asociado*

407-644-5000 ext 2254

[ryan.amos@floridaconference.com](mailto:ryan.amos@floridaconference.com)



**Betty Jean Mader**

*Directora Asociada*

407-644-5000 ext 2253

[bettyjean.mader@floridaconference.com](mailto:bettyjean.mader@floridaconference.com)



**Janeth Montenegro**

*Asistente Administrativo*

407-644-5000 ext 2131

[janeth.montenegro@floridaconference.com](mailto:janeth.montenegro@floridaconference.com)