

PROGRAMA DE MEJORA DE LA FACHADA: (comercial)

OBJETIVO DEL PROGRAMA

El objetivo de este programa es aportar fondos para la renovación y rehabilitación de propiedades comerciales para ayudar a aliviar las condiciones de deterioro, mejorar las estructuras de los edificios y complementar las características de diseño locales.

FINANCIACIÓN

Este programa utiliza fondos de Desarrollo Económico de la ciudad que están sujetos a la disponibilidad de la financiación anual. Este programa solo puede aportar fondos para obras futuras, no para la refinanciación de obras ya finalizadas.

- Los fondos pueden utilizarse para mejoras estructurales y estéticas del edificio, pero deben incluir mejoras en la fachada.
- Los proyectos que no cumplan con los planos presentados serán excluidos de la financiación al 0 % (cero por ciento). Se le puede aplicar el tipo de interés preferencial vigente más una penalización del 2 % (dos por ciento).

Financiación para propietarios

- Los propietarios deben tener un 30 % (treinta por ciento) de participación en la propiedad.
- Préstamo garantizado de \$150,000 como máximo a los propietarios.
- Tasa de interés del 0 % (cero por ciento).
- Los costos de procesamiento y cierre de préstamos pagados por el solicitante del préstamo.
- Devolución en 10 (diez) años, totalmente amortizado mediante pagos mensuales.
- Hasta 20 (veinte) horas de consulta de diseño gratuita (máximo de \$1,200.00).

Financiación para propietarios de negocios

- Si el solicitante no es el propietario del inmueble que se va a renovar, deberá presentar una autorización por escrito del propietario junto con la solicitud.
- Préstamo con garantía personal de \$5,000 como máximo a los propietarios de negocios.
- Tasa de interés del 0 % (cero por ciento).
- Los costos de procesamiento y cierre de préstamos pagados por el solicitante del préstamo.
- Devolución en 5 (cinco) años, totalmente amortizado mediante pagos mensuales.
- Hasta 10 (diez) horas de consulta de diseño gratuita (máximo de \$600.00).

ELEGIBILIDAD

- Actividades elegibles: incluyen, entre otras, la restauración de las fachadas de los edificios, incluida la limpieza de la mampostería, la restauración de la cornisa, el nuevo revestimiento exterior, la pintura exterior, las marquesinas y los toldos de las ventanas, la reparación de las canaletas y las tuberías de desagüe, la extracción de los carteles antiguos y la colocación de los nuevos carteles adecuados, el cumplimiento de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades y las reformas que mejoren el entorno peatonal. Un plan que incluya mejoras en la fachada podrá ser elegible para realizar reparaciones estructurales, reparación por putrefacción, en el techado, las aceras, los senderos, la plaza pública, las renovaciones interiores del espacio público, la iluminación, el cumplimiento de códigos, las ampliaciones menores y los proyectos «Pearl». Un proyecto Pearl sería una obra que apoya la visión comunitaria del distrito correspondiente.
- El programa de préstamos está disponible para las empresas para la señalización sin el requisito de la fachada según estas condiciones:
 - El letrero y el negocio están ubicados en un Distrito Comercial Histórico (Pearl District), o Se adaptará un letrero existente para cumplir con la normativa
- Actividades no elegibles: incluyen, entre otras, el capital de trabajo, la refinanciación de la deuda existente, los sistemas de seguridad, los bienes personales, el mobiliario, el inventario, los carteles publicitarios.

FACHADA DEL PROGRAMA Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO

1. Las ampliaciones menores de una estructura existente que no aumentan los metros cuadrados de la estructura existente en más del 50 % (cincuenta por ciento).
2. Las fachadas exteriores deberán renovarse e integrarse en un diseño que complemente las estructuras adyacentes para conseguir una composición armoniosa de masas, materiales, colores y texturas.
3. La iluminación exterior deberá tener un diseño y tamaño que cumpla con todos los requisitos del código municipal LCMC 17.52.2 Y sea compatible con el edificio existente y los edificios adyacentes.
4. Los componentes del edificio, como las ventanas, las puertas, los aleros y los parapetos, deberán mantener una buena proporción y relación entre sí.
5. Se deberá prestar atención al diseño de los equipos mecánicos u otros equipos de servicios públicos para protegerlos de la vista si es posible.
6. Los letreros serán parte del concepto arquitectónico. El tamaño, los materiales, el color, las letras y la ubicación deberán estar en armonía con el diseño del edificio y se minimizará la cantidad de letreros.

PROCESO DE SOLICITUD

1. Los formularios están disponibles en Internet (www.LincolnCity.org) y en la Oficina de Desarrollo Económico, ayuntamiento, 801 SW Highway 101, habitación 350. Presente el formulario de solicitud preliminar completo en la Oficina de Desarrollo Económico. El personal de la ciudad determinará inicialmente cuándo una solicitud preliminar está completa de manera esencial y cumple con los objetivos del programa. Las solicitudes completas incluirán en parte lo siguiente:
 - formulario de solicitud preliminar
 - monto del préstamo solicitado
 - evidencia de propiedad o propiedad comercial
 - información sobre el patrimonio inmobiliario
 - planos de diseño preliminares
 - estimación del costo de un contratista con licencia
 - descripción de los métodos y materiales a utilizar
 - fecha estimada de finalización del proyecto
2. La solicitud preliminar se envía al director de préstamos externos, quien solicitará los informes preliminares del título, los informes de crédito y las valoraciones o realizará los procedimientos alternativos para determinar la idoneidad crediticia del solicitante para el proyecto propuesto. El solicitante debe demostrar que es capaz de pagar el préstamo a tiempo y se le puede pedir que presente la siguiente información al director de préstamos externo:
 - plan de negocios o descripción detallada del negocio
 - detalles del uso de los fondos para el proyecto
 - declaraciones financieras personales
 - currículum del propietario del negocio
 - declaración de ingresos y balance del negocio de los últimos 3 años
 - declaraciones de ingresos proyectadas
3. El director de préstamos externo suministra al personal de la ciudad un resumen de la información financiera sobre la capacidad del solicitante para pagar el préstamo, que se incluye en el paquete de solicitud para que el Comité de Préstamos y Subvenciones de la ciudad (Comité) lo revise.
4. El paquete de solicitud se presenta al Comité para determinar si el proyecto cumple con la misión y el propósito del Programa de Mejora de la Fachada y para la aprobación provisoria para procesarlo. El Comité puede considerar otras condiciones o accesorios del edificio, según su criterio.
5. Si el Comité recomienda su aprobación, la solicitud recibe un número de préstamo anónimo y se presenta en el Concejo Municipal para obtener la aprobación definitiva. En determinadas circunstancias, el Concejo Municipal puede autorizar un importe de préstamo más elevado. Una vez finalizado el proyecto, podrá darse a conocer públicamente para facilitar la comercialización del programa.

CONDICIONES Y CONSIDERACIONES

1. El Concejo Municipal es el único que puede aprobar una solicitud para recibir fondos de Desarrollo Económico de la ciudad.
2. El solicitante del préstamo debe demostrar que es capaz de pagar el préstamo a tiempo. En los casos en los que propietario sea capaz y demuestre la habilidad para efectuar el trabajo por sí mismo sin recurrir a un contratista con licencia (según los códigos y la capacidad aplicables), el Concejo Municipal puede considerar el desembolso de fondos (para los materiales, no para la mano de obra) de forma similar a una línea de crédito con cualquier condición añadida para reducir el riesgo en función de cada caso.
3. Los gastos de procesamiento y finalización los paga el solicitante del préstamo y no están incluidos en el importe del préstamo, a menos que se indique lo contrario.
4. El préstamo bancario debe ser un tipo de préstamo de construcción. Los fondos se desembolsan a medida que se completan y verifican los trabajos.
5. La compra o construcción de equipos debe comenzar en un plazo de 12 (doce) meses y completarse en un plazo de 18 (dieciocho) meses a partir de la aprobación del Concejo Municipal.
6. El pago comienza después de la primera solicitud de extracción, con pagos basados en el importe total del préstamo.
7. La anulación y el pago del préstamo se producen si el solicitante del préstamo no cumple las condiciones del préstamo. Se pueden aplicar penalizaciones.
8. Los solicitantes deben tener al día el pago de todos los impuestos, las licencias y los honorarios aplicables.
9. En el caso de realizar mejoras en inmuebles, cuando no estén disponibles en la actualidad, el plan debe cumplir con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades en lo que respecta a la accesibilidad desde al menos una entrada a nivel de la calle.
10. El pagaré vence en el momento de la refinanciación o de la venta de los negocios o de la propiedad, según corresponda.
11. Antes de que se distribuyan los fondos, el solicitante del préstamo debe obtener todas las aprobaciones necesarias, incluidas las de los Departamentos de Planificación y Obras Públicas de Lincoln City.

POLÍTICA DE COBRO

La morosidad, los procedimientos de cobro y las ejecuciones hipotecarias se ajustarán a los procedimientos de todos los socios financieros participantes.



Para obtener más información, comuníquese con la Oficina de Desarrollo Económico de Lincoln City llamando al 541-996-1095.