

# PROGRAMA DE PRECIO FIJO

La División de Desarrollo del DHCD adquiere y administra estratégicamente propiedades desocupadas o abandonadas, lo que en última instancia permite que estas propiedades vuelvan a tener un uso productivo y mejoren los vecindarios de Baltimore. El Programa de Precios Fijos permitirá que ciertos edificios y lotes desocupados propiedad de la Ciudad en tipologías específicas del mercado inmobiliario se vendan por un precio fijo. Los precios fijos aumentarán la transparencia y agilizarán nuestro proceso de disposición en los vecindarios en estrés de la ciudad, que son los más afectados por las propiedades desocupadas.

## Propiedades elegibles

- El Programa de precios fijos solo se aplicará a las propiedades listadas como disponibles para la venta en el sitio BuyIntoBmore de la ciudad que estén ubicadas dentro de las categorías de tipología del mercado inmobiliario EJ de la ciudad de Baltimore y se limitará a un máximo de 12 propiedades por solicitud. Los solicitantes no deben presentar múltiples solicitudes bajo diferentes entidades.
- Las propiedades que tienen un patio lateral como uso propuesto se pueden vender en tipologías AJ, siempre que el solicitante proporcione documentación que verifique la propiedad de la propiedad adyacente como su residencia principal y que la propiedad adyacente tenga un uso y ocupación confirmados.

## Elegibilidad del programa

- Usos permitidos: Todas las ventas de edificios desocupados deben ser para reurbanización residencial, uso residencial mixto y espacios verdes elegibles, como patios laterales.
- Presupuesto de rehabilitación: Los solicitantes deben tener una prueba DISPONIBLE de financiación de no menos de \$90,000 para la rehabilitación de la propiedad, por propiedad solicitada. La mayor parte del inventario de la Ciudad requerirá una rehabilitación significativa para que la propiedad cumpla con el código. Se estima que las rehabilitaciones requieren aproximadamente entre \$125 y \$150 por pie cuadrado para completarse y, como tal, la mayoría de las rehabilitaciones requerirán significativamente MÁS de \$90,000. Sin embargo, el DHCD determinó que \$90,000 es la cantidad mínima de activos, o financiamiento, que un comprador necesitaría tener a mano para demostrar que puede permitirse completar el alcance del trabajo. Por lo tanto, para mantener el proceso de investigación claro, consistente y equitativo, se utilizan \$90,000 por propiedad en todos los ámbitos.
- Inventario de edificios desocupados: Evaluamos si los solicitantes poseen edificios con un Aviso de edificio desocupado (VBN). Si VBN tiene más de dos años, su solicitud puede ser rechazada. Si VBN tiene menos de dos años y no hay permisos abiertos/activos, su solicitud puede ser rechazada. Esto nos ayuda a evaluar la experiencia del solicitante y su preparación para los proyectos de rehabilitación.
- Buena reputación: cuando corresponda, las entidades comerciales deben estar al día con el Departamento de Tasaciones e Impuestos del Estado.
- Antecedentes penales: Evaluamos si los solicitantes tienen casos penales abiertos o pendientes que puedan impedir su capacidad para completar el proyecto.
- Verificaciones de embargos y sentencias: confirmamos que los solicitantes no tienen ningún embargo o sentencia federal o estatal pendiente. Esto ayuda a mitigar los riesgos financieros y garantiza que los participantes estén al día con las autoridades reguladoras.

## Consideraciones adicionales:

- Los solicitantes deben obtener Uso y Ocupación dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de liquidación.
- Los solicitantes pueden solicitar propiedades adicionales a medida que obtienen permisos de uso y ocupación en propiedades compradas anteriormente, sin exceder 12 propiedades en un momento dado.
- Si una propiedad se tasa por menos del precio fijo, la propiedad se venderá por el valor tasado.
- Para propiedades vendidas como residencia principal, si la propiedad se vende dentro del período de 6 años, el comprador original deberá pagar una porción prorrateada de \$3,000 calculada en función del año en que se vende la propiedad.
- Las propiedades que no son elegibles bajo el Programa de Precio Fijo aún pueden estar sujetas a valoraciones o tasaciones para establecer un precio de venta para la propiedad

- Las propiedades valoradas en \$100,000 o más estarán sujetas a una revisión y valoración interna. Si la valoración determina que el valor real es inferior a \$100,000, la propiedad en cuestión aún sería elegible según la política de precio fijo. Si la valoración determina que el valor real es de \$100,000 o más, la propiedad en cuestión NO será elegible para un precio fijo.
- Todas las ventas están sujetas a los términos de un Acuerdo de Disposición de Tierras y al cumplimiento posterior de ese contrato.

## TABLA DE INFORMACIÓN DE PRECIOS

Tipo de comprador	tipo de propiedad	Precio	Criterios
Desarrolladores con fines de lucro 501 (c)(3) Organizaciones sin fines de lucro (51 o más empleados)	edificio vacante	\$3,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Debe ser desarrollado para uso residencial o mixto incluye residencial con un permiso de uso y ocupación obtenido dentro de los 12 meses a partir de la fecha de liquidación.</li> </ul>
501 (c)(3) Organizaciones sin fines de lucro (50 o menos empleados)	edificio vacante	\$1000	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Debe ser desarrollado para uso residencial o mixto que incluya residencial con permiso de uso y ocupación obtenido dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de liquidación.</li> </ul>
Fideicomisos de tierras comunitarias	edificio vacante	\$1	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Debe ser un fideicomiso de terrenos para viviendas asequibles registrado en el Departamento de Tasaciones e Impuestos del Estado de Maryland y cumplir con las leyes estatales de fideicomisos de terrenos para viviendas asequibles que se encuentran en la Sección 14 del código anotado del artículo sobre bienes inmuebles de Maryland.</li> </ul>
Dueño de casa	edificio vacante	\$1	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Debe mantenerse como residencia principal durante un mínimo de 5 años después de la emisión del permiso de uso y ocupación, el cual debe obtenerse dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de liquidación.</li> </ul>
Desarrolladores con fines de lucro 501 (c)(3) Organizaciones sin fines de lucro (51 o más empleados)	Terreno baldío	\$1000	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Debe desarrollarse para uso residencial, mixto que incluya espacio residencial o verde con un permiso de uso y ocupación obtenido (cuando corresponda) dentro de los 12 meses a partir de la fecha de liquidación.</li> </ul>
501 (c)(3) Organizaciones sin fines de lucro (50 o menos empleados)	Terreno baldío	\$500	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Debe desarrollarse para uso residencial, mixto que incluya espacio residencial o verde con un permiso de uso y ocupación obtenido (cuando corresponda) dentro de los 12 meses a partir de la fecha de liquidación.</li> </ul>
Fideicomisos de tierras comunitarias	Terreno baldío	\$1	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Debe ser un fideicomiso de terrenos para viviendas asequibles registrado en el Departamento de Tasaciones e Impuestos del Estado de Maryland y cumplir con las leyes estatales de fideicomisos de terrenos para viviendas asequibles que se encuentran en la Sección 14 del código anotado del artículo sobre bienes inmuebles de Maryland.</li> </ul>
Dueño de casa	Terreno baldío	\$1	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nueva construcción para uso residencial (debe mantenerse como residencia principal durante un mínimo de 5 años después de la emisión del permiso de uso y ocupación, que debe obtenerse dentro de los 12 meses a partir de la fecha de liquidación), o</li> <li>■ Patio lateral para residencia principal adyacente</li> </ul>

PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN, CONTACTE AL 410-396-4111 y/o [developmentinfo@baltimorecity.gov](mailto:developmentinfo@baltimorecity.gov)



BALTIMORE CITY  
DEPARTMENT OF HOUSING &  
COMMUNITY DEVELOPMENT

