



Centro de Recreación Parkview: Propiedad de Vivienda **SOLICITUD DE CALIFICACIONES**

I. OPORTUNIDAD DE DESARROLLO

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (DHCD) de la Ciudad de Baltimore está buscando varios desarrolladores para rehabilitar estructuras residenciales en los bloques que rodean el nuevo Centro de Recreación Parkview, que está ubicado en 2235 N Fulton Ave, Baltimore, MD, 21217. Los bloques específicos son:

- 2600 cuadra de Woodbrook Avenue
- 1500 cuadra de Clifton Avenue
- 2600 cuadra de la calle Francis



El Departamento de Recreación y Parques de la ciudad de Baltimore está construyendo actualmente el nuevo [Centro de Recreación Parkview](#) en el sitio de la antigua Westside Elementary School. Este proyecto de capital representa una inversión de más de \$12 millones en el vecindario de Penn North. Los aspectos más destacados de la nueva instalación incluyen un gran gimnasio, una cocina de catering, salas comunitarias/multiusos flexibles, espacio de oficina y una sólida área de ejercicios abierta. Además, el sitio contará con un nuevo parque multigeneracional centrado en la comunidad que contiene un gran espacio verde de uso flexible para caminar, trotar y patinar. El parque también tendrá áreas de juego planas, senderos, un pabellón de picnic y un gran patio de juegos con anfiteatro. Para aprovechar esta inversión de capital transformadora en recreación y espacios verdes, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario está buscando identificar socios de desarrollo para rehabilitar los edificios residenciales vacíos frente al sitio del Centro de Recreación Parkview.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, junto con el Departamento de Planificación, organizaron reuniones comunitarias con los residentes y las partes interesadas para evaluar sus

respectivas preferencias de desarrollo. La preferencia comunitaria expresada a partir de este trabajo de participación fue la de oportunidades de propiedad de viviendas residenciales mediante la rehabilitación de las estructuras vacantes existentes.



Nuestro objetivo es identificar desarrolladores orientados a la misión con experiencia demostrada en la rehabilitación de edificios vacíos con el objetivo de proveer oportunidades de ser propietario de viviendas. El DHCD está trabajando actualmente para establecer resultados para toda la cuadra, lo que incluye la administración judicial (Receivership) y la adquisición de propiedades vacías que rodean el nuevo Centro de Recreación Parkview para su rehabilitación.

Las siguientes tablas especifican tanto el inventario existente de DHCD en esta área de solicitud de cotización como nuestras adquisiciones proyectadas. DHCD se reserva el derecho de modificar las propiedades específicas incluidas en esta solicitud de cotización. Además, si bien el área de enfoque está representada por los bloques específicos identificados anteriormente, DHCD también se reserva el derecho de expandir los límites geográficos de esta oferta según sea necesario.

Inventario actual del DHCD

1507 Avenida Clifton	1509 Avenida Clifton
1511 Avenida Clifton	1513 Avenida Clifton
1515 Avenida Clifton	1519 Avenida Clifton
1531 Avenida Clifton	1535 Avenida Clifton
1537 Avenida Clifton	1539 Avenida Clifton
1545 Avenida Clifton	1547 Avenida Clifton
1549 Avenida Clifton	1554 Avenida Clifton
1562 Avenida Clifton	
2610 Avenida Woodbrook	2616 Avenida Woodbrook
2622 Avenida Woodbrook	2624 Avenida Woodbrook
2626 Avenida Woodbrook	

Proyectado Adquisiciones del DHCD en marcha

1505 Avenida Clifton	1517 Avenida Clifton
1541 Avenida Clifton	1543 Avenida Clifton
1556 Avenida Clifton	1560 Avenida Clifton
2608 Avenida Woodbrook	2614 Avenida Woodbrook
2618 Avenida Woodbrook	
Calle Francis 2627	Calle Francis 2629
Calle Francis 2643	Calle Francis 2647



NOTA: Algunas de las adquisiciones del DHCD son muy recientes y, por lo tanto, aún no se reflejan en CoDeMap.

II. CALIFICACIONES DEL DESARROLLADOR(ES)

La ciudad de Baltimore está buscando desarrolladores o equipos de desarrollo calificados que aporten creatividad, experiencia, recursos y respeto por la visión y la historia de la comunidad y los objetivos del proyecto. Los desarrolladores seleccionados deberán poseer lo siguiente:

- Amplia experiencia en construcción y desarrollo residencial en entorno urbano.
- Comprensión de los recursos de desarrollo económico del Estado
- Capacidad financiera y viabilidad demostradas

Las responsabilidades del desarrollador seleccionado pueden incluir, entre otras:

- Preparación de diseños de sitios y edificios para permisos.
- Finalización de planos de trabajo y aprobaciones de permisos de construcción.
- Coordinación de todas las actividades de estabilización/construcción.
- Doce meses de finalización de los planes de desarrollo

III. DESCRIPCION DEL BARRIO

Penn North es una comunidad de clase trabajadora en West Baltimore que cuenta con casas adosadas de dos y tres pisos con amplios patios traseros. Con todos los ingredientes para ser una comunidad próspera y exitosa, Penn North cuenta con un sólido parque de viviendas con calles habitables. El vecindario de Penn North está a minutos del histórico Druid Hill Park, Mondawmin Mall (y Metro), I-83 y está ubicado en el West Impact Investment Area (WIIA). Penn North es parte de las calles principales de Pennsylvania Avenue y está cerca de MICA y Coppin State University. Además de albergar el nuevo Centro Recreativo Parkview, también albergará la nueva sede de Charm-TV. La Asociación Comunitaria de Penn North es una organización sin fines de lucro con la misión de crear una comunidad mejor, más limpia y más saludable. Su enfoque es mejorar la condición humana de sus residentes y partes interesadas, al mismo tiempo que reduce el crimen, aumenta la propiedad de viviendas y las empresas comerciales.

IV. INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EL DESARROLLO

Todas las propiedades en los bloques de destino están clasificadas como “R-8, Rowhouse Residential District”. Los permisos clave del código de zonificación:

Altura máxima del edificio	35'
Cobertura máxima del lote	60% (para lotes de más de 80 pies de profundidad) / 80% (para lotes de menos de 80 pies)
Patio trasero mínimo	20'

Estacionamiento de vehículos:

Las viviendas adosadas rehabilitadas estarían exentas de los requisitos habituales de espacio de estacionamiento de vehículos ([artículo 32](#), sección 16-601(d)). Sin embargo, se puede incluir el estacionamiento fuera de la calle, siempre que haya acceso adecuado y espacio en cada parcela.

Manual de Diseño:

Si alguna propuesta de rehabilitación incluye ampliaciones de pisos superiores, tenga en cuenta que el [Manual de Diseño de la Ciudad de Baltimore](#) impone ciertos estándares de diseño para dichas ampliaciones a las casas adosadas existentes.

Crédito fiscal histórico de la ciudad de Baltimore para rehabilitaciones y restauraciones históricas (también conocido como 'CHAP Tax Credit'):

El sitio de la solicitud de cotización está ubicado dentro del Área de Patrimonio Nacional de Baltimore, lo que hace que las propiedades sean elegibles para el [CHAP Tax Credit](#). Este es un crédito fiscal muy valioso que puede reducir sustancialmente el monto del impuesto a la propiedad adeudado por un período de 10 años. Puede obtener más información comunicándose con el Departamento de Planificación. *Tenga en cuenta que estas propiedades NO ESTÁN dentro de un Distrito Histórico Local (también conocido como Distrito CHAP) y, por lo tanto, NO están sujetas automáticamente a esos requisitos de preservación histórica.*

V. REQUISITOS DE PRESENTACIÓN

Los encuestados deberán presentar las Declaraciones de Calificaciones a continuación en el orden indicado:

a. Carta de presentación

- Esta sección debe incluir un resumen de las calificaciones más relevantes para trabajar con socios comunitarios.

b. Cualificaciones pertinentes: Una descripción del alcance y la naturaleza de la experiencia de desarrollo requerida.

- Esta sección debe documentar una experiencia aceptable y una tasa de éxito con respecto al desarrollo de viviendas en la ciudad de Baltimore.

c. Costo y control de calidad: Una descripción del conocimiento del encuestado sobre los métodos de financiamiento inmobiliario.

- Experiencia y éxito trabajando en una asociación público-privada para desarrollar viviendas.

d. Resumen del equipo del proyecto: nombres, funciones y currículums del personal clave que constituirá el equipo de desarrollo.

- El encuestado debe incluir al arquitecto, ingeniero, contratista principal y gerente de construcción propuestos.

e. Capacidad financiera: Una descripción concisa de la capacidad financiera de la organización para ejecutar el posible proyecto de estabilización/construcción.

f. Referencias: Tres (3) referencias corporativas y/o comunitarias.

- Estas referencias deberán incluir al menos una referencia bancaria y dos referencias de clientes actuales o recientes para proyectos de desarrollo.

VI. PROCESO DE SELECCIÓN

El DHCD tiene la intención de seleccionar varios desarrolladores con un historial comprobado de rehabilitación de propiedades. A los desarrolladores seleccionados se les ofrecerá un privilegio de negociación exclusivo y un acuerdo de disposición de tierras tras la oferta y la aceptación de la adjudicación de la RFQ. Cualquier desarrollador seleccionado estará sujeto al proceso de disposición del DHCD, que podría incluir verificaciones de antecedentes.

El DHCD se reserva el derecho de decidir cuales propiedades estarán disponibles para los desarrolladores en virtud de esta solicitud de cotización. Todas las propiedades y propuestas que califiquen en virtud de nuestro 'Fixed Price Program' se pueden vender de acuerdo con los precios de dicho programa y otras pautas. Todos los desarrolladores seleccionados a través de esta solicitud de cotización deberán cumplir y adherirse a las leyes o procedimientos aplicables requeridos para el desarrollo de terrenos dentro de la ciudad de Baltimore.

Todas las adjudicaciones y la posterior liquidación de propiedades individuales estarán sujetas a todos los procesos de disposición de tierras del DHCD, incluidos, entre otros, la ejecución total de un Acuerdo de Disposición de Tierras (LDA) y el cumplimiento posterior, incluido el cumplimiento de los requisitos mínimos de financiación y las verificaciones de antecedentes. El DHCD puede rechazar en cualquier momento cualquiera o todos los presentaciones de conformidad con esta RFQ. DHCD también puede, en cualquier momento, renunciar al cumplimiento de, o cambiar cualquiera de los términos o condiciones de esta RFQ.

Dirija todas las preguntas y consultas durante todas las etapas del proceso de presentación y selección devbids@baltimorecity.gov.

VII. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

La solicitud de cotización se evaluará teniendo en cuenta varios factores. El panel de evaluación revisará todos los documentos presentados y otorgará puntos de acuerdo con los siguientes criterios:

a. COMPETENCIA TÉCNICA y ENFOQUE	25 Puntos
b. CAPACIDAD FINANCIERA y ACCESO A FINANCIACIÓN	25 Puntos
c. EXPERIENCIA y CAPACIDAD	25 Puntos
d. OPORTUNIDAD PARA MBE/WBE	15 Puntos
e. BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD	<u>10 Puntos</u>
Total:	100 puntos máximo

VIII. CRONOLOGÍA

EVENTO	FECHA
Lanzamiento de RFQ	Viernes 13 de diciembre de 2024
Conferencia previa a la presentación de propuestas	Miércoles 18 de diciembre de 2024 a las 18:00 horas
Fecha límite de presentación	Viernes 24 de enero de 2025
Revisión de envío	27-31 de enero de 2025
Reunión del panel de revisión n.º 1 (entrevistas a los finalistas)	*Semana del 3 al 7 de febrero de 2025
Presentaciones comunitarias de Penn North	12 de febrero de 2025
Reunión del panel de revisión final n.º 2	*Del 18 al 21 de febrero de 2025
Recomendación del Panel de Revisión al Comisionado Adjunto	*Del 24 al 28 de febrero de 2025

Nota: Cualquier fecha con un asterisco () es un objetivo y está sujeta a cambios.*

Los desarrolladores interesados pueden presentar su solicitud a través del sitio web del DHCD a más tardar a las 11:59 p. m. (EST) del viernes 24 de enero de 2025. Las respuestas tendrán fecha y hora al momento de su envío y se enviará una confirmación por correo electrónico. El DHCD no aceptará respuestas después de la fecha límite. Es responsabilidad exclusiva del encuestado asegurarse de que la propuesta esté en posesión de la oficina emisora antes de la fecha límite.

Las solicitudes deben presentarse el viernes 24 de enero de 2025 a las 11:59 p.m.

Las preguntas sobre RFQ deben enviarse por correo electrónico a devbids@baltimorecity.gov (asunto del correo electrónico: RFQ para desarrolladores)

Recursos adicionales

- [CoDeMap](#) : un mapa en línea que muestra la zonificación y otra información de la ciudad de Baltimore.
- [BuyIntoBmore](#) : encuentre propiedades disponibles a través de programas, incluidos 'Fixed Price Program', 'Open Bid' y ventas de impuestos.
- [Departamento de Planificación de la Ciudad de Baltimore](#) : este departamento brinda actualizaciones sobre proyectos de desarrollo e infraestructura. Visite su sitio web para consultar informes, cronogramas y otros documentos.