

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL MODELO DE

1. ¿Qué es el Período de Prioridad de 90 Días?

El período de solicitud de prioridad para propietarios de viviendas que comienza el 1 de abril de 2024 y finaliza el 20 de junio de 2024 está abierto a los residentes actuales de la Ciudad que tienen la intención de comprar una propiedad para su residencia principal.

Duración: 90 días

Revisión prioritaria: Las solicitudes de propiedades que se utilizarán como residencia principal tienen prioridad durante este período.

Información de compra: ¡Las propiedades compradas para su uso como residencia principal se venderán por \$ 1! Los solicitantes deben proporcionar prueba de fondos disponibles de no menos de \$ 90,000 para completar las renovaciones y están sujetos al proceso de investigación de solicitudes.

Los solicitantes deben pagar una tarifa de solicitud de \$ 100. Si la solicitud se aprueba y pasa a la liquidación, la tarifa de solicitud se aplicará como crédito a la declaración de liquidación. Si la solicitud es rechazada, se reembolsará la tarifa de solicitud.

2. ¿Es este el "Programa de la Casa del Dólar"?

El Programa de Precios Fijos es un programa de disposición de propiedades que ofrece propiedades de la Ciudad a la venta que van desde \$1.00 a \$3,000.00 según el tipo de solicitante.

3. ¿Estamos proporcionando financiación?

No, no estamos anticipando fondos específicamente para este programa, pero se alienta a los solicitantes a solicitar cualquier otro programa de financiamiento disponible.

4. ¿Con quién me comunico para obtener más información?

Para obtener más información, visite <https://dhcd.baltimorecity.gov/fixed-pricing-program>, o comuníquese con DHCD Development al 410-396-4111 o envíe un correo electrónico a developmentinfo@baltimorecity.gov.

5. ¿Dónde puedo solicitar la compra de una propiedad?

Para presentar una solicitud para comprar una propiedad a través del Programa de Precios Fijos, visite <https://buyintobmore.baltimorecity.gov/>

6. ¿Cuál es la justificación del período de seis años para propietarios de viviendas?

El alcalde Scott ha identificado el Desarrollo Equitativo de Vecindarios como uno de sus pilares clave como parte de su plan para hacer crecer la ciudad. Se ha demostrado que brindar mayores oportunidades de propiedad de vivienda a poblaciones más amplias ayudará a estabilizar los vecindarios y contribuirá a una ciudad más equitativa. En apoyo de estos objetivos, el DHCD desarrolló un período de propiedad de vivienda de seis años (12 meses para obtener el permiso de uso y ocupación + 5 años como residencia principal) para ayudar a garantizar que estas propiedades se conserven para la propiedad de la vivienda.

7. ¿Puede el DHCD extender el período de rehabilitación a 12-24 meses?

Históricamente, el DHCD ha tenido y seguirá utilizando 12 meses como el período de rehabilitación estándar. DHCD puede emitir extensiones cuando se solicite si se ha logrado un progreso sustancial y / o circunstancias fuera del control del comprador están retrasando la finalización.

A continuación se muestra un extracto del Acuerdo de Disposición de Tierras de Precio Fijo como referencia:

"19. Extensiones de tiempo. Excepto cuando el uso propuesto sea un espacio verde y sujeto a las disposiciones de este Acuerdo, los plazos dentro de los cuales el Comprador debe presentar los Planes Preliminares, la Descripción del Proyecto,

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL MODELO DE

la evidencia de capital social, los compromisos de financiamiento hipotecario, la fecha límite para la Transferencia y los tiempos dentro de los cuales el Comprador debe comenzar y completar el desarrollo de la Propiedad, y la construcción de las Mejoras en el mismo, y el tiempo para la Liquidación en este Acuerdo, pueden ser prorrogados por escrito por el Departamento, a su entera discreción, si el Comprador demuestra una causa buena y suficiente, por los períodos de tiempo que el Departamento considere aconsejables. Cualquier extensión de este tipo de

El tiempo se hará por escrito y en la forma que permita su inscripción en los Registros de Tierras de la Ciudad de Baltimore. El Departamento no denegará injustificadamente una prórroga".

8. ¿Cómo lidiará la Ciudad con las múltiples ofertas?

El DHCD aceptará solicitudes de forma continua. Una vez que se recibe una oferta para una dirección específica, DHCD eliminará la propiedad del sitio BuyIntoBmore mientras se revisa. A partir del 1 de abril de 2024, las revisiones se llevarán a cabo con prontitud, y

las decisiones de adjudicación o denegación dictadas dentro de las dos semanas siguientes a la recepción de una solicitud. Cada solicitud estará sujeta a un proceso de investigación de acuerdo con los criterios de revisión de solicitudes del Departamento. Las propiedades se adjudicarán una vez que el solicitante pase con éxito el proceso de investigación. Si un solicitante no puede pasar el proceso de investigación, se le darán cinco días hábiles para solucionar el problema. Si no puede remediar el problema o la propiedad no puede avanzar hacia un acuerdo por alguna otra razón, la propiedad se volverá a ofrecer en el sitio de BuyIntoBmore.

9. ¿Cómo haremos un seguimiento del requisito de residencia principal de 6 años para los solicitantes de propietarios de viviendas?

El Comprador debe mantener la propiedad como residencia principal del Comprador durante un mínimo de 5 años después de la emisión de un permiso de uso y ocupación, que debe obtenerse dentro de los 12 meses posteriores a la liquidación, a menos que haya una extensión de LDA aprobada. Este requisito se incluirá en una restricción de escritura sobre la propiedad, que se registrará en los Registros de la Propiedad. Si el comprador desea vender la propiedad antes de que expire el requisito de residencia de cinco años, debe tener la venta aprobada por DHCD y deberá pagar a DHCD una parte prorrateada de \$ 3,000 calculada en función de la fecha de liquidación o emisión del uso y ocupación. La Agencia supervisará el requisito de residencia exigiendo al Propietario que presente un

Solicitud de crédito tributario por vivienda familiar al recibir un permiso de uso y ocupación y mantener el estado de crédito fiscal por vivienda familiar durante el período de propiedad de vivienda de 5 años. El DHCD ha contratado a un oficial de cumplimiento para monitorear si el estado cambia durante el período de 6 años.

10. ¿Venderemos propiedades junto a propiedades vacías?

Las propiedades que se enumeran en BuyIntoBmore están disponibles para su compra independientemente de las vacantes cercanas. Sin embargo, la propiedad vacante adyacente puede representar un riesgo para la renovación y venta exitosa de la propiedad. Nuestro objetivo es trabajar con los compradores para mitigar esos riesgos al tener un plan para las propiedades adyacentes. Los planes podrían incluir, entre otros, el fomento de la adquisición privada, la adquisición in rem, la estabilización cuando sea factible y la remisión a la administración judicial de los vacantes cercanos.

11. ¿Cómo supervisaremos las rehabilitaciones?

DHCD tiene un Oficial de Cumplimiento de LDA que monitorea los permisos durante todo el período del contrato. Si no se obtiene un permiso de uso y ocupación dentro del período del contrato, DHCD tomará medidas para volver a adquirir la propiedad o presentar un caso de administración judicial para obligar a que la propiedad se venda a otro comprador.

12. ¿Cuál fue la justificación para un mínimo de rehabilitación de \$90,000?

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL MODELO DE

Aclaremos en la póliza que no se trata de un precio mínimo de rehabilitación de \$90,000, sino que cada solicitante debe mostrar documentación de \$90,000 en activos o financiamiento preaprobado disponible para cada edificio vacante incluido en la solicitud. 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 \$125 - \$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 podía permitirse completar el alcance del trabajo. Por lo tanto, para mantener el proceso de investigación claro, coherente y equitativo, se utilizan \$90,000 por propiedad en todos los ámbitos.

13. ¿Cómo puede el DHCD mejorar la capacidad de respuesta del personal de la ciudad?

Nos esforzamos por brindar un excelente servicio al cliente y continuamos trabajando con el personal para mejorar los tiempos de respuesta. Las consultas sobre la compra de propiedades propiedad de la ciudad también se pueden realizar por correo electrónico a developmentinfo@baltimorecity.gov. Además, el alcalde Scott encargó a las agencias que encontraran formas de mejorar la tecnología, el servicio al cliente y los tiempos de procesamiento de disposición. En respuesta, el DHCD creó y lanzó la iniciativa BuyIntoBmore, una nueva forma para que los constituyentes y desarrolladores inviertan en la ciudad de Baltimore mediante la creación de un único punto de acceso para:

- Solicitar la compra de una propiedad propiedad de la Ciudad
- Presentar Solicitud de Propuestas y Solicitudes de Cualificaciones
- Presentar expresiones de interés
- Aplicar al Programa de Certificación Tributaria
- Solicite la adopción de lotes baldíos a través del programa Adopt A Lot
- Solicitar acceso al agua para espacios abiertos administrados por la comunidad

Al igual que sitios populares como Zillow y Redfin, el nuevo sitio BuyIntoBmore (www.buyintobmore.baltimorecity.gov) agrega información de SDAT y varias agencias de la Ciudad para proporcionar una herramienta completa, fácil de usar y basada en GIS para que los constituyentes soliciten a los diversos programas que les permiten invertir en la Ciudad. Otra nueva característica interesante es la capacidad de aceptar tarifas de solicitud en línea, eliminando la necesidad de cheques físicos y / o venir al centro para pagar las tarifas de procesamiento.

Para procesar las solicitudes recibidas a través de la iniciativa BuyIntoBmore y para monitorear el otro trabajo relacionado con el desarrollo del que es responsable el DHCD, la Ciudad adquirió un conjunto de productos Tolemi (Slate, PubliCity y BuildingBlocks). La suite Tolemi es la solución para mejorar la tecnología y reducir los tiempos de procesamiento, ya que automatizará los procesos dentro de una serie de flujos de trabajo, para permitir una comunicación fluida con los solicitantes y otras agencias, mejorar las funciones de informes y realizar un seguimiento de la eficiencia.

14. ¿Habrá un número máximo de propiedades que las personas pueden solicitar?

Los solicitantes podrán solicitar la compra de hasta 12 propiedades a la vez bajo este programa y deben demostrar fondos suficientes para cada una de las rehabilitaciones en el momento de la solicitud. Los solicitantes pueden solicitar propiedades adicionales a medida que obtengan permisos de uso y ocupación en propiedades compradas anteriormente, que no excedan las 12 propiedades en un momento dado. Los solicitantes no deben presentar múltiples solicitudes bajo diferentes entidades.

15. ¿Podrán los especuladores aprovechar el programa?

El precio fijo se limita a la compra de 12 propiedades a la vez, y hemos compartido otros criterios que deben cumplirse antes de ser aprobados. Los solicitantes no deben presentar múltiples solicitudes bajo diferentes entidades.

Este criterio implica una revisión de otras propiedades propiedad del solicitante y su estado en el proceso de renovación. El Acuerdo de Disposición de Tierras requiere que los propietarios comiencen a trabajar y obtengan un permiso de uso y ocupación dentro de un plazo específico. DHCD ha realizado cambios en nuestro proceso de cumplimiento, y no toleraremos actividades especulativas y responsabilizaremos a aquellos de completar el trabajo que dijeron que se llevaría a cabo.

16. ¿Cómo se asegurará el DHCD de que los solicitantes no abusen del límite de 12 propiedades mediante la creación de múltiples LLC?

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL MODELO DE

El límite de 12 propiedades será por solicitante principal, y utilizando la suite de Tolemi, HCD puede utilizar tecnología / algoritmos de vinculación de identidad para vincular propiedades y propietarios asociados en función de factores comunes que incluyen, entre otros, direcciones postales y nombres relacionados como parte del proceso de investigación para reducir la probabilidad de abuso de la póliza.

17. ¿Cuál es el criterio para seleccionar las propiedades que se incluirán en el sitio de BuyIntoBmore?

Solo los edificios vacantes y los lotes baldíos en las tipologías del mercado de la vivienda en dificultades de la E a la J calificarán para la venta bajo el Programa de Precios Fijos y se pondrán a la venta en el sitio BuyIntoBmore. No todas las propiedades de estas tipologías estarán disponibles, sino que se seleccionarán en función del trabajo de estrategia de la agencia para lograr resultados de todo el bloque. A través del proceso de planificación a nivel de manzana basado en la comunidad, se revisan muchas variables que influyen en el camino que se elige para las adquisiciones y disposiciones de propiedades específicas. Algunas propiedades en estas tipologías pueden ir a otros programas de disposición o retenerse para el ensamblaje del sitio como resultado de ese proceso de planificación.

18. ¿Cómo influye el Programa de Precios Fijos en los resultados de todo el bloque?

Esta política solo se aplica a las propiedades que se enumeran en BuyintoBmore, no cambia la forma en que continuaremos trabajando con las comunidades en la creación de estrategias de vivienda específicas para el vecindario que incluyan la adquisición y disposición planificadas
Estrategias. Continuamos trabajando con los residentes de los vecindarios, los funcionarios electos, los CDC relevantes y las asociaciones comunitarias para determinar qué propiedades de MCC se incluirán en BuyintoBmore o se mantendrán o pasarán por un proceso de disposición diferente como RFP, RFQ o venta de paquetes.

19. ¿Cómo aborda el Programa de Precios Fijos la equidad?

Esta política aborda la equidad que hace que la compra de propiedades propiedad de la Ciudad sea más accesible a través de precios más bajos y transparentes para propiedades selectas de la Ciudad. La política pasó por una revisión interna de equidad por parte del Oficial de Equidad del DHCD.

20. ¿Cómo aborda el precio fijo la asequibilidad?

Esta política aborda la asequibilidad al establecer precios a una tasa asequible y transparente que permite a los desarrolladores que buscan desarrollar viviendas asequibles comprar propiedades a un costo más bajo y planificar con mayor precisión sus costos de adquisición. También aborda la asequibilidad al establecer el precio de \$1 para los fideicomisos de tierras comunitarias que mantendrán las propiedades como asequibles a perpetuidad a través de restricciones de escritura. DHCD también emplea muchos programas que abordan la asequibilidad a través de subsidios e incentivos de desarrollo. No hay nada en esta política que impida que el DHCD continúe fomentando la vivienda asequible a través de esos programas. De hecho, ayudará a esas iniciativas al establecer un precio bajo y transparente para la adquisición de propiedades vacías.