

PROGRAMA DE PRECIOS FIJOS
ACUERDO DE DISPOSICIÓN DE TIERRAS

ESTE ACUERDO, se realiza este _____ day de _____, 20 __, por y entre el ALCALDE Y EL CONCEJO MUNICIPAL DE BALTIMORE, un cuerpo corporativo y político, y una subdivisión política del Estado de Maryland ("Ciudad") que actúa por y a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (el "Departamento"); y **SOLICITANTE** ("Comprador").

RECITALES

Un. La Ciudad posee o adquirirá el título de la(s) propiedad(es) conocida(s) como _____ **(DIRECCIÓN)** En _____ **(NOMBRE DEL BARRIO)** _____ vecindario de la ciudad de Baltimore (colectivamente, la "Propiedad"), como se describe más particularmente en el Anexo A adjunto al presente, que se desarrollará como se establece a continuación.

B. CONSIDERANDO que la Ciudad está autorizada a disponer de la Propiedad en virtud del Artículo II, Sección 15 de la Carta Constitucional de la Ciudad de Baltimore, y uno o más de los siguientes:

- (I) Artículo 28, Subtítulo 8 del Código de la Ciudad de Baltimore (en adelante, "el Código de la Ciudad");
- (ii) Artículo 13, § 2-6 (e) del Código de la Ciudad;
- (iii) Artículo 13, §2-7 (f) del Código de la Ciudad; y
- (iv) Artículo 13, § 2-7 (h) del Código de la Ciudad.

ACUERDO

AHORA, POR LO TANTO, en consideración de las instalaciones y las obligaciones mutuas de las partes, y otra consideración buena y valiosa, cuyo recibo se reconoce por la presente, la Ciudad y el Comprador, sus sucesores y cesionarios, por la presente acuerdan y acuerdan lo siguiente:

1. Condiciones de transporte. El Comprador ha sido identificado como un _____, por lo tanto, sujeto a los términos, condiciones y cláusulas de este Acuerdo, excluyendo la(s) cláusula(s) _____, y al cumplimiento por las partes de los deberes y obligaciones a realizar, la Ciudad y el Comprador acuerdan lo siguiente:
 - a. Transporte. La venta de la participación de la Ciudad en la Propiedad al Comprador, y la compra por parte del Comprador de la participación en la Propiedad de la Ciudad (la "Transferencia"), sujeta a las restricciones, convenios, condiciones, términos y disposiciones de este Acuerdo que se registrarán o se pretenderá registrar en los Registros de Tierras de la Ciudad de Baltimore en el momento de la Transferencia.
 - b. Liquidación. La venta, traspaso y entrega de posesión de la Propiedad (el "Acuerdo") se llevará a cabo en una fecha acordada por las partes, a más tardar noventa (90) días a partir de la fecha de este acuerdo, a menos que el Comisionado del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, a su entera discreción, extienda la Fecha de Liquidación. El incumplimiento de la Fecha de Liquidación anularía este acuerdo.
 - c. Estado de la propiedad. Las partes acuerdan que la Propiedad debe ser aceptada por el Comprador en una condición "tal cual", libre de todos los inquilinos y ocupantes en el momento de la liquidación según lo dispuesto en este documento.
 - d. Usos permitidos. El edificio vacante debe desarrollarse para uso residencial o mixto residencial. Los lotes baldíos deben desarrollarse para espacios

residenciales, residenciales de uso mixto o verdes.

- e. Requisito del propietario de la vivienda. El Comprador debe mantener la propiedad antes mencionada como su residencia principal durante un mínimo de 5 años después de la emisión de un permiso de uso y ocupación para la Propiedad. Si el Comprador no establece la Propiedad como su residencia principal, como lo demuestra la aprobación de una solicitud de Crédito Fiscal por Vivienda Familiar por parte del Departamento de Evaluaciones e Impuestos del Estado, el Comprador deberá pagar \$ 2,999.00. Si el Comprador vende la propiedad dentro del período de 5 años a partir de la fecha de emisión de un permiso de uso y ocupación y establecimiento como residencia principal, el Comprador deberá pagar una parte prorrateada de \$ 3,000.00 calculada en función de la fecha de liquidación. El calendario de amortización es el siguiente:

Fecha de liquidación a través de 12 meses	\$2,999.00
De 12 a 24 meses después de la liquidación	\$2,500.00
De 24 a 36 meses después de la liquidación	\$2,000.00
De 36 a 48 meses después de la liquidación	\$1,500.00
De 48 a 60 meses después de la liquidación	\$1,000.00
De 60 a 72 meses después de la liquidación	\$500.00

- f. Requisito de Fideicomiso de Tierras para Viviendas Asequibles. Antes de firmar este acuerdo, el Comprador debe ser una organización 501 (c) 3 registrada en el Departamento de Evaluaciones e Impuestos del Estado de Maryland como un

Fideicomiso de Tierras para Viviendas Asequibles. El Comprador debe cumplir con la Ley de Fideicomiso de Tierras de Vivienda Asequible del Estado de Maryland en el Código de Anotaciones de Maryland sobre Bienes Raíces Artículo 14-501 y siguientes. Al vender la Propiedad, el Comprador debe utilizar una Escritura de Garantía o un Contrato de Arrendamiento de Terreno comparable para proteger la asequibilidad basado en el Contrato de Arrendamiento de Terreno Modelo CLT 2011 Nacional. Si no lo hace, se considerará un incumplimiento en virtud de este acuerdo.

- g. Requisito de comprador sin fines de lucro. Antes de firmar este acuerdo, el Comprador debe ser una organización 501(c)3 registrada en el Departamento de Evaluaciones e Impuestos del Estado de Maryland. El comprador debe mantener el estado 501 (c) 3 hasta que el Departamento haya otorgado el Certificado de Finalización.

2. Mejoras. El término "Mejora" se refiere a la estructura o estructuras que se construirán, el paisajismo y los preparativos del sitio descritos en la Descripción del Proyecto.

3. Descripción del proyecto. El término "Descripción del Proyecto" se refiere a los planos de trabajo completos adecuados para la licitación, incluidos los Planos de Subdivisión finales si se requieren, una descripción del trabajo que realizará el Comprador, el uso propuesto por el Comprador de la Propiedad, el financiamiento del mismo, el método de transferencia por parte de la Ciudad y otros detalles relevantes del desarrollo descritos en el Anexo C, adjunto al presente.

4. Precio de compra. El precio de compra y la forma de pago de la Propiedad se establecen en el Anexo A y el Anexo C, adjuntos al presente.

5. Condiciones previas al acuerdo. La Ciudad no estará obligada a transferir la Propiedad hasta que hayan ocurrido los siguientes eventos:

- a. El Comprador ha proporcionado al Departamento una copia del contrato de construcción ejecutado para las Mejoras.
- b. El Comprador ha proporcionado evidencia satisfactoria al Departamento de que el Comprador tiene el capital social y/o los compromisos para el financiamiento

hipotecario u otro financiamiento adecuado para la construcción de las Mejoras de acuerdo con la Descripción del Proyecto.

- c. Si el Comprador financiará el Proyecto en su totalidad o en parte con subvenciones o préstamos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de los Estados Unidos (HUD), entonces el Comprador ha presentado un Compromiso firmado para cumplir con el Acuerdo Programático entre el Consejo Asesor de Preservación Histórica, el Departamento y el Oficial de Preservación Histórica del Estado de Maryland con respecto al Programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario, (en adelante, "El Acuerdo Programático") sustancialmente en la forma que se adjunta como Anexo D.
- d. Si es necesario, el Comprador ha presentado un Compromiso de Cumplimiento con el Artículo V, Subtítulo 28, del Código de la Ciudad de Baltimore (Edición 2022) sustancialmente en el formulario adjunto como Anexo B.

6. Adquisición de Propiedad. Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en el Acuerdo, si la Ciudad va a adquirir cualquier parte de la Propiedad mediante expropiación o venta de impuestos, entonces la Ciudad y el Departamento no serán responsables ante el Comprador y cualquiera de sus sucesores o cesionarios, por todos y cada uno de los daños y gastos incurridos por el Comprador y cualquiera de sus sucesores o cesionarios que resulten de la falta de adquisición de dicha Propiedad por parte de la Ciudad. Además, el Comprador indemnizará a la Ciudad, al Departamento, a sus funcionarios, empleados y agentes electos/designados por todos y cada uno de los daños y gastos incurridos por terceros que reclamen por o a través del Comprador como resultado de la falta de la Ciudad y/o el Departamento para adquirir el título de la Propiedad.

7. Gastos de liquidación. El Comprador pagará, con respecto a la Transferencia, todas las tarifas y cargos aplicables, impuestos de transferencia, impuestos de registro, primas por cualquier póliza de seguro de título adquirida y el gasto total de la inscripción adecuada de documentos entre los Registros de Propiedad de la Ciudad de Baltimore.

8. Cargo de equivalencia de impuestos. En el momento de la Liquidación, la Ciudad

presentará al Comprador y el Comprador pagará en ese momento un cargo de equivalencia de impuestos sobre la base de una evaluación de impuestos del 100% de la evaluación de impuestos actual, y se calculará a las tasas de impuestos de la Ciudad y el Estado y se prorrateará para el resto del año fiscal en el que ocurra la liquidación.

9. Ajustes de gravámenes e impuestos sobre bienes inmuebles. El Departamento pagará todos los impuestos, cargos de alcantarillado y agua y otras evaluaciones o cargos con respecto a cualquier período antes de la Transferencia de la Propiedad al Comprador. Los impuestos, cargos o gravámenes incurridos después de la Transferencia serán pagados por el Comprador. Si la Propiedad se va a utilizar para un propósito que califique para la exención del impuesto sobre bienes raíces, el Comprador no será elegible para dicha exención hasta que el Comprador haya completado cualquier actividad de construcción o desarrollo para hacer posible dicho uso y haya recibido todas las aprobaciones y permisos para dicho uso, incluido un permiso de uso y ocupación. El comprador asumirá la responsabilidad de garantizar que el Departamento de Tasaciones e Impuestos de Maryland designe la propiedad como exenta de impuestos.

10. Seguro de responsabilidad civil. Antes de entrar en la Propiedad antes de la Liquidación, el Comprador, a su exclusivo costo y gasto, mantendrá el Seguro Comercial de la siguiente manera:

- a. Seguro de Responsabilidad Civil General Comercial aceptable para la Ciudad emitido por una compañía financieramente responsable para proteger a la Ciudad, contra todos los reclamos, daños a la propiedad y lesiones personales, incluida la muerte, que puedan surgir. El monto mínimo de dicho seguro no será inferior a un millón de dólares (\$ 1,000,000) por incidente para todas las reclamaciones que surjan de lesiones corporales o muerte y daños a la propiedad. Con esas pólizas con límites agregados, se requiere un mínimo de tres millones de dólares (\$ 3,000,000). Seguro de Responsabilidad Ambiental para Contratistas. Los límites de responsabilidad no serán inferiores a dos millones (\$2,000,000) por reclamo o en total. Compensación para trabajadores, según lo exige la ley y seguro de responsabilidad civil para automóviles comerciales con un límite de no menos de \$ 1,000,000 de límite único combinado.

Dicho seguro se emitirá a nombre del comprador, nombrando al alcalde y al Ayuntamiento de Baltimore como asegurado adicional. A menos que la Ciudad apruebe lo contrario, el seguro debe colocarse con aseguradoras con una calificación de Mejor de no menos de A: VII y las aseguradoras deben tener licencia y aprobación para hacer negocios en el Estado de Maryland. El certificado que evidencie dicho seguro será entregado al Comisionado del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario y será aprobado por la Oficina de Manejo de Riesgos de la Ciudad. En caso de falta de pago de primas, la póliza dispondrá que se notifique por escrito la cancelación con al menos diez (10) días de anticipación al Comisionado del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario. Con respecto a la cancelación por razones distintas a la falta de pago de las primas, la póliza dispondrá que se notifique por escrito al Comisionado con no menos de quince (15) días de anticipación. Este requisito del acuerdo es nulo y sin efecto una vez que se completa el Acuerdo.

11. Posesión de Bienes. La posesión de la Propiedad se otorgará en el momento de la Liquidación, y no se dará ninguna entrada previa a la Propiedad sin la aprobación previa por escrito de la Ciudad.

12. Aceras, calles y callejones. El Comprador, con posterioridad a la Transferencia de la Propiedad al Comprador, proporcionará, construirá y mantendrá todas las aceras y aceras necesarias que colinden y formen el perímetro de la Propiedad. La Ciudad se reserva el título de todas las calles y callejones colindantes con la Propiedad.

13. Cumplimiento de las leyes públicas. El Comprador cumplirá en todos los aspectos con todas y cada una de las leyes, ordenanzas, reglas, reglamentos, órdenes y avisos federales, estatales y municipales que estén vigentes ahora o en el futuro y que puedan ser aplicables a todos y cada uno de los trabajos u operaciones realizadas o por llevar a cabo por el Comprador.

14. Informes de progreso. El Comprador, con posterioridad a la Transferencia de la Propiedad al Comprador, y hasta que se haya completado la construcción de las Mejoras, deberá hacer con el detalle que pueda ser razonablemente requerido por el Departamento, un informe por escrito al Departamento sobre el progreso real del Comprador con respecto a dicho desarrollo y construcción. El Comprador deberá presentar el informe dentro de los diez (10) días posteriores a que el Departamento solicite el informe mediante notificación expresa por escrito al Comprador, pero el Comprador no estará obligado a proporcionar un informe con más frecuencia que a

intervalos de noventa (90) días. Durante el período de rehabilitación o construcción, el trabajo del Comprador estará disponible para su inspección por parte de representantes del Departamento.

15. Permite. El Comprador se compromete a obtener todos los permisos necesarios y a pagar todas las tasas de solicitud en relación con los mismos dentro de los noventa (90) días siguientes a la Transferencia por parte de la Ciudad, y además acepta que las Mejoras descritas en los permisos estarán de acuerdo con la Descripción del Proyecto aprobada por el Departamento.

16. Inicio de la construcción. Dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que el Comprador obtenga todos los permisos requeridos, el Comprador comenzará la construcción o rehabilitación de las Mejoras. El Comprador hará que las Mejoras se completen de acuerdo con la Descripción del Proyecto aprobada y el Plan de Renovación Urbana. La Propiedad debe desarrollarse para uso residencial o mixto residencial con un permiso de uso y ocupación obtenido 12 meses a partir de la fecha de liquidación, independientemente de lo establecido en el Anexo D.

17. Inspección. El Comprador deberá, dentro de los ciento ochenta (180) días posteriores a la Liquidación, realizar o hacer que se realice la construcción de las Mejoras de manera que pase la inspección por parte del Departamento de cualquier trabajo en bruto.

18. Finalización de la construcción. El Comprador desarrollará la Propiedad para uso residencial, residencial mixto o de espacios verdes y ejecutará diligentemente hasta completar la construcción de las Mejoras en la Propiedad y completará dicha construcción y obtendrá los permisos de Uso y Ocupación para la Propiedad a más tardar doce (12) meses a partir de la fecha de Traspaso por parte de la Ciudad.

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

20. Pactos Generales. El Comprador acepta para sí mismo, y sus sucesores y cesionarios, y todos los sucesores en interés de la Propiedad, o cualquier parte de la misma, incluir o incorporar por referencia los siguientes convenios restrictivos como parte de cualquier escritura, arrendamiento u otra transferencia de la totalidad o parte de la Propiedad:

- a. El Comprador no restringirá la venta, el arrendamiento, el uso o la ocupación de la Propiedad, ni ninguna Mejora, sobre la base del origen nacional, la raza, la religión, el sexo o el color, y el Comprador cumplirá con todas las leyes federales, estatales y locales, que prohíben la discriminación o la segregación.
- b. El Comprador cumplirá con todas las reglas emitidas por el Departamento que prohíben el uso de pintura a base de plomo en estructuras residenciales que se someten a construcción o rehabilitación con asistencia federal y que requieren la eliminación de los peligros de la pintura a base de plomo.
- c. El Comprador cumplirá con todas las leyes y regulaciones de construcción de la Ciudad, incluyendo, si corresponde, el Capítulo 36, "Requisitos de Visitabilidad para Viviendas con Asistencia Pública", codificado en § 3601, *et seq.* del Código de Construcción de la Ciudad de Baltimore.

21. Restricciones de uso. Además, el Comprador acepta por sí mismo, y por sus sucesores y cesionarios, incluir o incorporar por referencia los siguientes pactos como parte de cualquier escritura, arrendamiento u otro traspaso:

- a. El Comprador desarrollará la Propiedad de acuerdo con este Acuerdo.
- b. El Comprador dedicará la Propiedad únicamente a los usos permitidos en las Ordenanzas de Zonificación y Renovación Urbana aplicables.
- c. El Comprador, sus sucesores y cesionarios, a su exclusivo costo y gasto, en todo momento, conservarán todos los edificios, estructuras, mejoras, accesorios, pasarelas y otros áreas pavimentadas construidas, instaladas o ubicadas en la Propiedad, en buen estado y condición segura y en completo estado, tanto en el interior como en el exterior, incluida la pintura necesaria y adecuada. Todos los espacios de estacionamiento, pasarelas, árboles y arbustos, jardines y otras áreas abiertas y pavimentadas construidas o instaladas en la Propiedad deberán ser mantenidas por el Comprador en condiciones ordenadas, limpias, ordenadas e

higiénicas, incluida la eliminación de desechos, basura, nieve y hielo.

22. Limitaciones de tiempo del convenio. Se pretende y se acuerda que la Escritura dispondrá expresamente que los pactos de la Sección 20 de este Acuerdo se regirán y vincularán con la tierra para siempre; y los convenios previstos en la Sección 21 permanecerán vigentes durante cuarenta (40) años o hasta la expiración del Plan de Renovación Urbana aplicable, según se modifique.

23. Cesión. El Comprador o su sucesor en interés no podrá ceder, en su totalidad o en parte, su interés en este Acuerdo sin la aprobación por escrito del Departamento, cuya aprobación se otorgará o denegará a la entera discreción del Departamento. Cualquier cesión del interés del Comprador en este Acuerdo autorizada por el Departamento será consistente con todas las demás disposiciones de este Acuerdo. Cualquier cesionario propuesto deberá, mediante instrumento escrito, asumir expresamente para sí mismo y sus sucesores y cesionarios todas las obligaciones del Comprador y todas las condiciones y restricciones a las que el Comprador está sujeto en virtud de este Acuerdo. El Comprador acepta que cualquier cesión realizada sin el consentimiento del Departamento constituirá un incumplimiento en virtud de este Acuerdo.

24. Política contra la especulación. El Comprador declara y acepta que su compra de la Propiedad y sus otros compromisos de conformidad con este Acuerdo son, y serán utilizados, con el fin de desarrollar la Propiedad y no para especular con la tenencia de tierras no mejoradas o no rehabilitadas. El Comprador reconoce además que una transferencia de cualquier interés en el Comprador o cualquier otro acto que implique o resulte en un cambio significativo en la identidad de las partes que controlan el Comprador o el grado del mismo, es, a efectos prácticos, una transferencia o disposición de la Propiedad y, por lo tanto, de particular interés para la Ciudad.

25. Restricciones contra la transferencia de intereses en el comprador y/o la propiedad. El Comprador acepta para sí mismo y para cualquier sucesor en interés de sí mismo que, excepto solo a modo de garantía y solo con el fin de obtener el financiamiento necesario para permitir que el Comprador o sucesor en interés cumpla con sus obligaciones en virtud de este Acuerdo, el Comprador no ha realizado ni hará, antes de la finalización adecuada de las Mejoras en la Propiedad según lo certificado por el Departamento, hacer o crear, o permitir que se haga o se cree, cualquier venta, cesión, traspaso o arrendamiento de tierras total o parcial (pero excluyendo los arrendamientos de espacios a inquilinos) o cualquier fideicomiso o poder, o transferencia de

propiedad directa o indirecta en el Comprador, o cualquier interés en el mismo sin la aprobación previa por escrito del Departamento, cuya aprobación puede otorgarse o denegarse a discreción exclusiva del Departamento.

26. Entrega de utilidades por cesión o transferencia no aprobada, y condiciones para la aprobación de cesión o transferencia. El Comprador acepta que no puede ceder este Acuerdo o la Propiedad con fines de lucro antes de la finalización de las Mejoras sin la aprobación previa del Departamento. En el caso de que se realice dicha transferencia, el Departamento tendrá derecho, entre otros recursos, a aumentar el precio de compra al Comprador de la Propiedad transmitida por el presente, o cualquier parte de la misma, por la cantidad que la contraprestación pagadera por la cesión o transferencia exceda el costo real del Comprador, y dicha contraprestación deberá: en la medida en que exceda de la cantidad autorizada, pertenecerá y se pagará a la Ciudad. Con la excepción de la adquisición del título de la Propiedad por parte de un acreedor hipotecario, el Departamento exigirá, como condiciones para la aprobación requerida en la Sección 27 anterior, que cualquier cesionario propuesto tenga las calificaciones y la responsabilidad financiera para cumplir con las obligaciones asumidas en este Acuerdo por el Comprador, cualquier cesionario propuesto deberá, por sí mismo, sus sucesores y cesionarios, han asumido expresamente todas las obligaciones del Comprador no realizadas previamente en virtud de este Acuerdo y estarán sujetas a todas las condiciones y restricciones a las que el Comprador está sujeto en virtud del presente, y la contraprestación pagadera por la transferencia no excederá una cantidad que represente el costo real para el Comprador, razonablemente aprobada por el Departamento, realizadas en el mismo antes de la transferencia.

27. Incumplimiento por parte del comprador. En el caso de que el Comprador incumpla sus obligaciones con respecto a las condiciones y convenios contenidos en este Acuerdo, incluidos, entre otros, el cumplimiento del cronograma de liquidación y construcción previsto en este Acuerdo, y la subsanación de cualquier incumplimiento no se inicie dentro de los quince (15) días posteriores a la solicitud por escrito de la Ciudad y continúe diligentemente a partir de entonces, la Ciudad puede iniciar los procedimientos legales o de equidad que considere apropiados, incluidos, entre otros, los procedimientos para obligar al cumplimiento específico por parte de la parte en incumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones. El Comprador pagará, a petición de la Ciudad, todos y cada uno de los cargos incurridos como resultado de dicho incumplimiento.

28. Ciudad: una corporación municipal. La Ciudad es una corporación municipal y solo puede ejercer los poderes que le otorga la ley, y en caso de que la Ciudad se vea impedida, restringida o retrasada en cualquiera de los deberes y obligaciones que se le imponen o asumen en virtud de los términos y disposiciones de este Acuerdo como resultado de cualquier procedimiento legal, a menos que sea instituido por la Ciudad, no será responsable de ningún costo, daño, lesión o responsabilidad causada o sufrida o incurrida por el Comprador, sus sucesores o cesionarios en relación con, o como resultado de dichos procedimientos legales o cualquier prevención, restricción o demora.

29. Incumplimiento por parte del comprador de subsanar un incumplimiento específico antes de la transmisión. En el caso de que antes de la Transferencia de la Propiedad al Comprador, y en violación de este Acuerdo, el Comprador esté en incumplimiento como se describe en cualquiera de las siguientes *Incidencias Aplicables de Incumplimiento* que se enumeran a continuación, y dicho incumplimiento y falla no se subsanará dentro de los quince (15) días posteriores a la solicitud por escrito del Departamento, entonces la Ciudad, además de los otros recursos especificados en este documento o disponibles por ley o equidad, tendrá el derecho, a su elección, de rescindir este Acuerdo, y cualquier derecho del Comprador, o su cesionario o cesionario, en cuyo caso el pago inicial puede ser retenido por la Ciudad a su entera discreción, como daños liquidados y como su propiedad sin ninguna deducción, compensación o recuperación de cualquier tipo. Ni el Comprador, ni su cesionario o cesionario, ni la Ciudad o el Departamento tendrán ningún otro derecho o responsabilidad ante el otro en virtud de este Acuerdo, después de la rescisión en virtud de esta Sección.

Incidencias de incumplimiento aplicables:

- a. El Comprador no presenta los Planes Preliminares para las Mejoras en la Propiedad y/o los Planes de Construcción para las Mejoras en la Propiedad en forma satisfactoria y en la forma y en las fechas respectivamente previstas en el Acuerdo; por lo tanto, o
- b. El Comprador cede o pretende ceder este Acuerdo o cualquier derecho sobre el mismo, sobre la Propiedad (excluyendo los arrendamientos de espacio a inquilinos) o intereses en el Comprador sin la aprobación del Departamento, según lo dispuesto en el presente; o

- c. El Comprador no presenta pruebas satisfactorias al Departamento que dispone de los fondos necesarios para la construcción de las Mejoras en el Propiedad según lo dispuesto en este Acuerdo para los mismos; o
- d. El Comprador no paga el precio de compra ni toma la titularidad de la Propiedad en el momento y en las condiciones especificadas en este Acuerdo; siempre que, sin embargo, la Ciudad haya cumplido con su parte de este Acuerdo.

30. Reversión del título. El Comprador acepta que en el caso de que el Comprador incumpla sus obligaciones, condiciones o convenios en virtud de este acuerdo después de la Transferencia por parte de la Ciudad y antes de la finalización de las Mejoras, incluidas, entre otras, la falta de obtención de los permisos acordados, el inicio de la construcción o rehabilitación, la búsqueda diligente de la construcción o rehabilitación, o la finalización de la construcción o rehabilitación en el tiempo acordado, entonces la Ciudad tendrá el derecho de volver a entrar en la Propiedad y/o tomar todas y cada una de las medidas necesarias para tomar posesión de la Propiedad y poner fin a la propiedad transferida al Comprador. En el caso de que el patrimonio transferido al Comprador se rescinda por la misma, el título de dicha Propiedad se reinvertirá inmediatamente en la Ciudad. Cualquier reposición de título como resultado de la misma en la Ciudad siempre estará sujeta, subordinada a, y no anulará, invalidará o limitará de ninguna manera el gravamen de cualquier hipoteca o escritura de fideicomiso autorizada por este Acuerdo y ejecutada con el único propósito de obtener fondos para la adquisición y el desarrollo del sitio o cualquier derecho bajo cualquier otro documento que asegure aún más a cualquier acreedor hipotecario o escritura de titular del fideicomiso sumas adelantadas de conformidad con este Acuerdo, o cualquier derecho o interés previsto en este Acuerdo para la protección de los titulares de dichas hipotecas o escrituras de fideicomiso.

Además, en caso de incumplimiento y de reposición del título en virtud del presente, la Ciudad tendrá derecho a retener la cantidad pagada a cuenta del precio de compra de la Propiedad y el pago inicial, si lo hubiera, como su propiedad sin ninguna deducción, compensación o recuperación de ningún tipo; y los planos del sitio que hayan sido presentados por el Comprador al Departamento de

conformidad con este Acuerdo pasarán a ser propiedad exclusiva de la Ciudad, para su uso o asignación a otros a su entera discreción.

31. No hay asociación o empresa conjunta. Se entiende y acuerda mutuamente que nada de lo contenido en este Acuerdo tiene la intención o se interpretará de ninguna manera o bajo ninguna circunstancia como la creación o el establecimiento de la relación de socios, o la creación o el establecimiento de la relación de una empresa conjunta, entre la Ciudad y el Comprador o como la constitución del Comprador como agente o representante de la Ciudad para cualquier propósito o de cualquier manera.

32. Grabación, Sellos Documentales. Este Acuerdo, y cualquier modificación, enmienda y cualquier adición al mismo y cualquier documento auxiliar relevante para esta transacción, se registrará entre los Registros de Tierras de la Ciudad de Baltimore, y el costo de dicho registro, el costo de cualquier sello documental del Estado de Maryland que legalmente deba colocarse en cualquiera o todos dichos papeles, y el costo de los impuestos de transferencia de la Ciudad y el Estado aplicables serán pagados en su totalidad por el Comprador.

33. Defecto de título. En el caso de que la Ciudad no ofrezca la transferencia de la Propiedad debido a un defecto en el título antes de la fecha prevista en este Acuerdo, y cualquier falla de este tipo no se subsane dentro de los sesenta (60) días posteriores a la demanda por escrito del Comprador (y el Comprador no está en incumplimiento no subsanado en virtud de este Acuerdo), entonces este Acuerdo, a opción del Comprador, se rescindirá.

34. Legislación aplicable. Jurisdicción. Este Acuerdo se considerará y se considerará realizado en su totalidad por las partes del mismo en el Estado de Maryland para todos los fines e intenciones y este Acuerdo se registrará por las leyes del Estado de Maryland. Cualquier acción o procedimiento que surja en virtud del presente se presentará en los tribunales de Maryland; siempre que, si dicha acción o procedimiento surge en virtud de la Constitución, las leyes o los tratados de los Estados Unidos de América, o si existe una diversidad de ciudadanía entre las partes en el mismo, de modo que deba presentarse en un Tribunal de Distrito de los Estados Unidos, se presentará en el Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito de Maryland o en cualquier tribunal federal sucesor que tenga jurisdicción original.

35. Documentos auxiliares. Por la presente, se autoriza al Comisionado a ejecutar todos y cada uno de los demás documentos necesarios para efectuar esta transacción, incluidas las extensiones de tiempo a las que se hace referencia anteriormente, siempre que dichos documentos

no alteren materialmente la relación de las partes o los elementos principales del Proyecto, y a otorgar dichas aprobaciones y consentimientos en nombre de la Ciudad según lo dispuesto en este Acuerdo.

36. Cumplimiento de los Requisitos del Plan de Renovación Urbana. El Comprador acuerda y acepta que la Propiedad se desarrollará de acuerdo con el Anexo C y con todos los requisitos y pautas aplicables establecidos por cualquier Plan de Renovación Urbana que afecte a la Propiedad. El Comprador también se compromete y acepta que él y sus herederos y cesionarios llevarán a cabo cualquier desarrollo futuro de acuerdo con el Plan y el Plan de Renovación Urbana. Además, el Comprador se compromete a cumplir con el Programa de Empresas Comerciales de Minorías y Mujeres de acuerdo con el Anexo B, si corresponde.

37. Notificación por cualquiera de las partes. Una notificación de comunicación en virtud de este Acuerdo se entregará o entregará de manera suficiente si se envía por correo certificado, franqueo prepagado, acuse de recibo, Fed Ex o UPS.

un. En el caso de una notificación o comunicación al Comprador, si se dirige como Sigue:

[NOMBRE], Miembro autorizado (si es LLC)
[NOMBRE DE LA ENTIDAD]
Dirección
Código Postal de la Ciudad, Estado

b. En el caso de un aviso o comunicación a la Ciudad o al Departamento, si abordado de la siguiente manera:

Comisionado
Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario
417 E. Fayette Street
Baltimore, Maryland 21202

c. En caso de que dicha notificación o comunicación se dirija de otra manera en respecto a cualquiera de las partes anteriores, ya que esa parte puede, de vez en cuando, designar en escrito, expedido conforme a lo dispuesto en este párrafo.

38. Enmiendas. Cualquier enmienda sustancial a este Acuerdo debe ejecutarse por escrito y con la misma formalidad que este Acuerdo.

39. Aprobaciones y consentimientos. Siempre que en este Acuerdo se requiera la aprobación, certificación o consentimiento de cualquiera de las partes del mismo, se entiende y se acuerda que dicha aprobación no se retardará ni retrasará injustificadamente.

40. Provisión no fusionada con escritura. Ninguna de las disposiciones de este Acuerdo tiene la intención de fusionarse o se fusionará en virtud de cualquier escritura que transfiera el título de la Propiedad o cualquier parte de la misma de la Ciudad al Comprador, sus sucesores o cesionarios, y no se considerará que dicha escritura afecte o perjudique las disposiciones y la conveniencia de este Acuerdo.

41. Acuerdo Final. Este Acuerdo contiene el acuerdo y entendimiento final y completo de las partes, y los términos y condiciones no establecidos en este Acuerdo no forman parte de este Acuerdo ni del entendimiento de las partes del mismo.

42. Incorporación al Contrato. Todos los anexos, anexos y considerandos adjuntos al presente forman parte de este Acuerdo y se incorporan al presente documento como referencia.

43. Rescisión. Si después de doce (12) meses a partir de la fecha de aprobación de este acuerdo por parte de la Junta de Estimaciones, y la Transferencia al Comprador de la totalidad o parte de la Propiedad descrita en este Acuerdo no ha ocurrido, el Departamento tendrá la discreción exclusiva de rescindir este Acuerdo en cuanto a cualquiera o la totalidad de la Propiedad aún no transferida. Después de la notificación por escrito de la Ciudad al Comprador, este Acuerdo terminará en cuanto a dicha Propiedad no transferida, y ninguna de las partes tendrá ninguna otra obligación con la otra de conformidad con este Acuerdo con respecto a dicha Propiedad.

44. Certificado de impedimento. Las partes acuerdan que, a solicitud del Comprador, la Ciudad puede proporcionar al Comprador un escrito (denominado en este documento como "Certificado de Impedimento") que verifique que el Comprador cumple plenamente con los términos y disposiciones de este Acuerdo de Disposición de Terrenos. Dicho Certificado de Impedimento solo será emitido por la Ciudad si, de hecho, el Comprador cumple plenamente con este Acuerdo de Disposición de Tierras en el momento de la emisión de dicho Certificado de Impedimento. Dicho Certificado de Impedimento no puede contradecir, alterar o agregar a las obligaciones de la Ciudad en virtud de este Acuerdo de Disposición de Tierras sin ser aprobado por

la Junta de Estimaciones, excepto que la Ciudad puede acordar en dicho Certificado de Impedimento notificar a los prestamistas de cualquier cambio o enmienda a este Acuerdo de Disposición de Tierras, o de cualquier incumplimiento futuro por parte del Comprador en virtud de este Acuerdo de Disposición de Tierras.

FIN DEL ACUERDO

SIGUEN LAS PÁGINAS DE FIRMAS

SAMPLE