

# **BANCO AGRARIO DE FILADELFIA**

## **Proceso de solicitud para el patio lateral y trasero Presentación 10/6/2026**

## Angel Rodriguez

[Angel.b.rodriguez@phdc.phila.gov](mailto:Angel.b.rodriguez@phdc.phila.gov)

- Vicepresidente sénior de PHDC, Gestión Agraria
  - Director ejecutivo, Banco Agrario de Filadelfia
- Director ejecutivo adjunto, Autoridad de Reurbanización de Filadelfia

## Anuncios generales:

- Para activar los subtítulos, haga clic en el ícono **Subtítulos (CC)** en la barra de herramientas de Zoom, en la parte inferior de la pantalla. Si no aparece, haga clic en **Más (•••)** y luego seleccione **Subtítulos**.
- Para ver los subtítulos en otro idioma, haga clic en **la pequeña flecha junto a Subtítulos**, active la opción **Traducción** si se le solicita y seleccione el idioma que prefiera entre las opciones de traducción disponibles.
- Los participantes pueden elegir entre los idiomas disponibles en Zoom. Las opciones actualmente disponibles en nuestra cuenta son:
  - Africano, árabe, árabe (del Golfo), bengalí, cantonés, catalán, chino (simplificado), chino (tradicional), croata, checo, danés, neerlandés, inglés, estonio, finés, francés (Canadá), francés (Francia), gallego, alemán, alemán (Suiza), griego, hebreo, hindi, húngaro, indonesio, italiano, japonés, coreano, letón, malayo, noruego, persa, polaco, portugués, rumano, ruso, serbio, eslovaco, somalí, español, sueco, tagalo, tamil, télugu, tailandés, turco, ucraniano, vietnamita y zulú. Las opciones de traducción pueden ser diferentes de las opciones de subtítulos en el idioma original del audio. Los participantes deben seleccionar el idioma entre los que aparecen en la sección Traducción.
- Todos los seminarios web ya están configurados para grabarse.
- Los espectadores pueden acceder a los subtítulos una vez finalizado el seminario.

## Objetivos:

1. ¿Qué requisitos debe cumplir un solicitante?
2. ¿Qué requisitos debe cumplir un lote?
3. ¿Cuáles son las restricciones que se aplican al lote? ¿Existe una hipoteca y un pagaré?
4. ¿Cuál es el proceso de disposición del inmueble?
5. ¿Qué documentación se debe presentar para que la solicitud esté completa y cumpla con los requisitos?
6. ¿Qué sucede durante el cierre de la operación inmobiliaria?

## Hacer negocios con el Departamento de Patrimonio Público (DPP), el Banco Agrario, Autoridad de Reurbanización de Filadelfia (PRA) y PHDC:

- Las agencias de tenencia de tierras no tienen obligación de vender ninguno de sus bienes.
- Solo trabajamos con solicitantes que cumplen con los requisitos.
- ***No cuenta con servicios públicos.***

# ¿Cómo podemos fomentar las resoluciones o las disposiciones relacionadas con los patios laterales y traseros?

## Ventas por adjudicación directa

- Una venta por adjudicación directa, permitida de conformidad con la Política de Disposición de Inmuebles, no se considera una venta competitiva.
- La ciudad puede disponer la transferencia de uno o más inmuebles a una entidad específica sin llevar a cabo un proceso competitivo en los siguientes casos:
  - Desarrollo de un conjunto de parcelas (**50 % del terreno**)
  - Expansión comercial
  - Desarrollo de viviendas asequibles o instalaciones enfocadas en la comunidad
  - Proyectos de uso mixto en los que el 51 % de las unidades se destine a viviendas asequibles. Pueden presentar propuestas **tanto desarrolladores con fines de lucro como organizaciones sin fines de lucro**
  - **Patios laterales o traseros, espacios abiertos y jardines comunitarios**

## ¿Qué requisitos debe cumplir un solicitante?

Un inmueble solo podrá transferirse a un solicitante que cumpla con los requisitos y haya entregado una solicitud completa. Para cumplir con los requisitos un solicitante debe reunir las siguientes condiciones:

(A property may only be conveyed to a “Qualified Applicant” who has submitted a complete application. An Applicant is qualified if the following requirements are satisfied:)

## ¿Qué requisitos debe cumplir un solicitante?

1. El solicitante no tiene ninguna morosidad en el pago de impuestos de la ciudad, agua u otros. El solicitante puede tener un plan de pagos vigente para regularizar dichas deudas.

(The Applicant has no City tax, water or other delinquencies. The Applicant may be in a current payment agreement to resolve such delinquencies.)

## ¿Qué requisitos debe cumplir un solicitante?

2. Ninguna propiedad(es) de la(s) que el solicitante sea dueño puede(n) tener violaciones del código. Una violación no se considera sin resolver si hay un acuerdo con la ciudad para estar en cumplimiento.

(No property(ies) owned by the Applicant have outstanding code violations. A violation is not considered outstanding if there is an agreement with the City to come into compliance.)

## ¿Qué requisitos debe cumplir un solicitante?

3. El solicitante no tiene un conflicto de interés según revelado en cualquier formulario u otra documentación provista.

(The Applicant does not have a conflict of interest as disclosed on any forms or other documentation provided.)

## ¿Qué requisitos debe cumplir un solicitante?

4. El solicitante no ha contestado “sí” en las preguntas 1,2,3, o 4 en el formulario de Revelaciones Adicionales (página 9).

(The Applicant has not answered “yes” on question 1, 2, 3, or 4 on the Additional Disclosures form [page 9].)

## ¿Qué requisitos debe cumplir un solicitante?

5. Todas las entidades identificadas en la pregunta 7 de esta Solicitud de Compra están en conformidad con todas sus obligaciones con la ciudad o tienen un acuerdo para estar en conformidad.

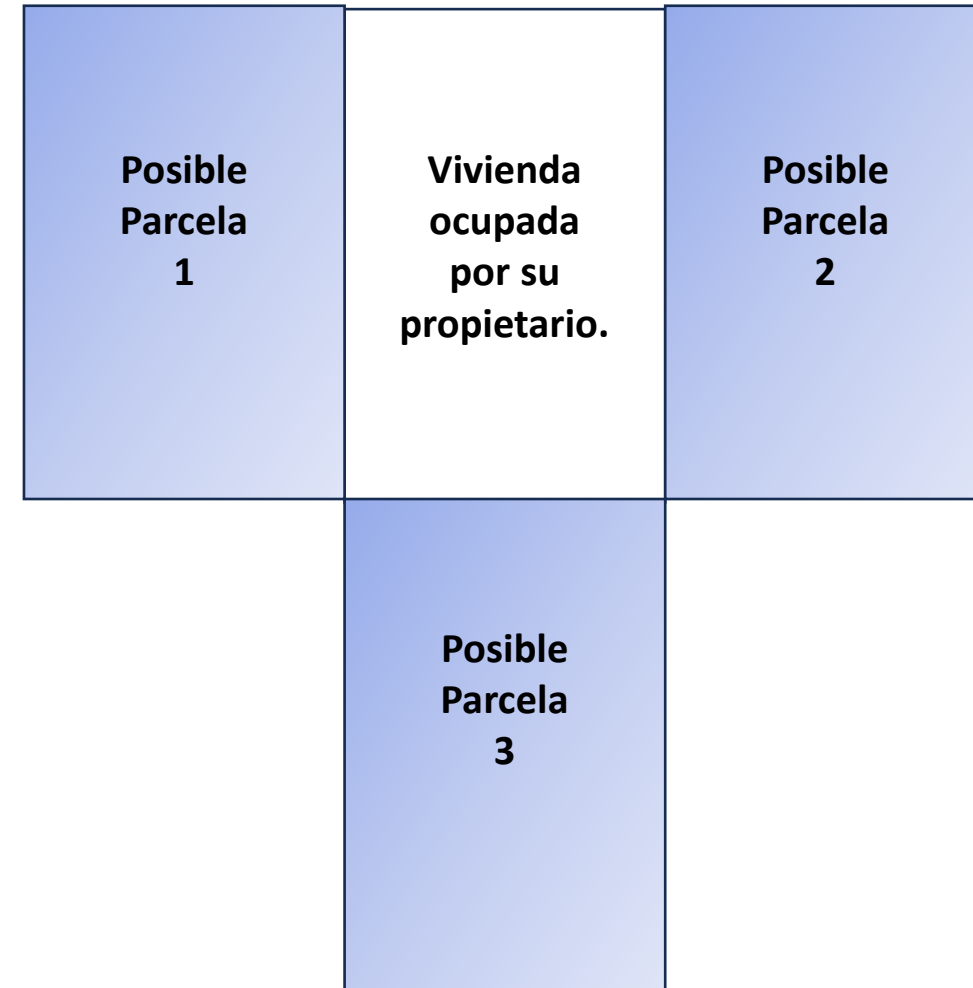
(All entities identified in question 7 of the Purchase Application are in compliance with all City obligations or are in an agreement to become compliant.)

## ¿Qué requisitos debe cumplir un solicitante?

6. El solicitante y todas las entidades identificadas en la pregunta 7 cumplen con los límites establecidos para las contribuciones a campañas políticas (aplicables a las operaciones con precios rebajados o simbólicos).

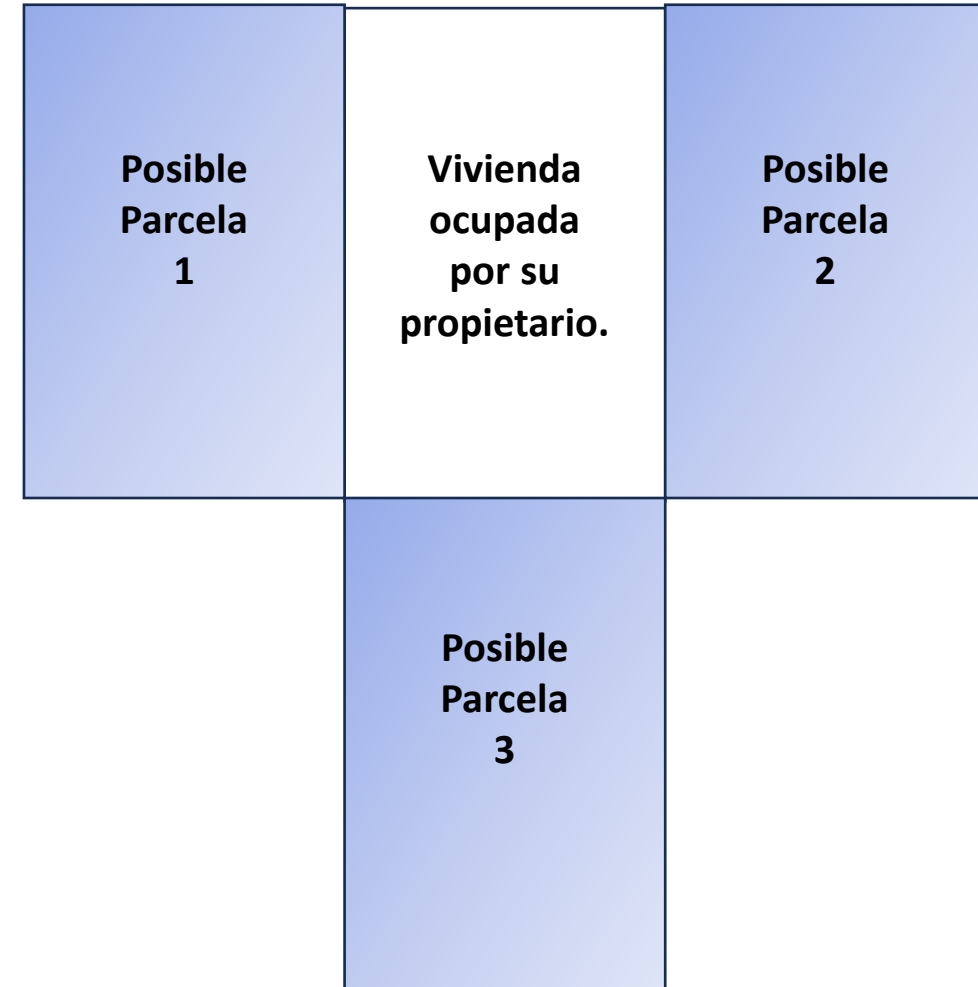
## ¿Qué requisitos debe cumplir un lote?

- Los distritos del Concejo Municipal tienen prioridades en materia de uso del terreno.
- Las prioridades de uso del suelo de cada distrito se definen en conjunto entre el organismo que administra los terrenos y la oficina del concejal correspondiente.
- La disponibilidad de terrenos para patios laterales o traseros varía según el distrito.



## ¿Qué requisitos debe cumplir un lote?

- El solicitante debe ser propietario y residir en su vivienda.
- El solicitante debe figurar como titular de la escritura de su vivienda y solicitar la compra de un terreno baldío (sin construcciones).
- El terreno debe ser lindero con la propiedad del solicitante por uno de sus laterales o por el fondo.
- El terreno, o la suma de varios terrenos, no puede superar los 1.440 pies cuadrados.



## ¿Cuáles son los usos permitidos y las restricciones que se aplican al lote? ¿Existe una hipoteca y un pagaré?

1. El inmueble deberá destinarse exclusivamente a patio lateral o trasero, según corresponda, como espacio complementario de la vivienda lindera, y no podrá utilizarse para ningún otro fin.
2. Se prohíbe estacionar, mantener o almacenar vehículos motorizados, remolques, maquinaria, motocicletas, vehículos todoterreno, embarcaciones y otras naves acuáticas.
3. No se permite realizar actividades comerciales.
4. El inmueble deberá estar cercado. No se podrá cercar ni obstruir de ninguna manera ningún callejón lindero al inmueble.
5. Deberá utilizarse, gestionarse y mantenerse de conformidad con el acuerdo y con todas las leyes aplicables.

**¿Cuáles son los usos permitidos y las restricciones que se aplican al lote?**

**¿Existe una hipoteca y un pagaré?**

### **Hipotecas y restricciones de uso**

Los terrenos destinados a patios laterales o traseros estarán sujetos a una hipoteca de 30 años, que se considerará cancelada al cumplirse el 30.º aniversario de su constitución. Asimismo, estarán sujetos a restricciones de uso durante y después de ese plazo, para garantizar que sigan utilizándose como patios laterales o traseros.

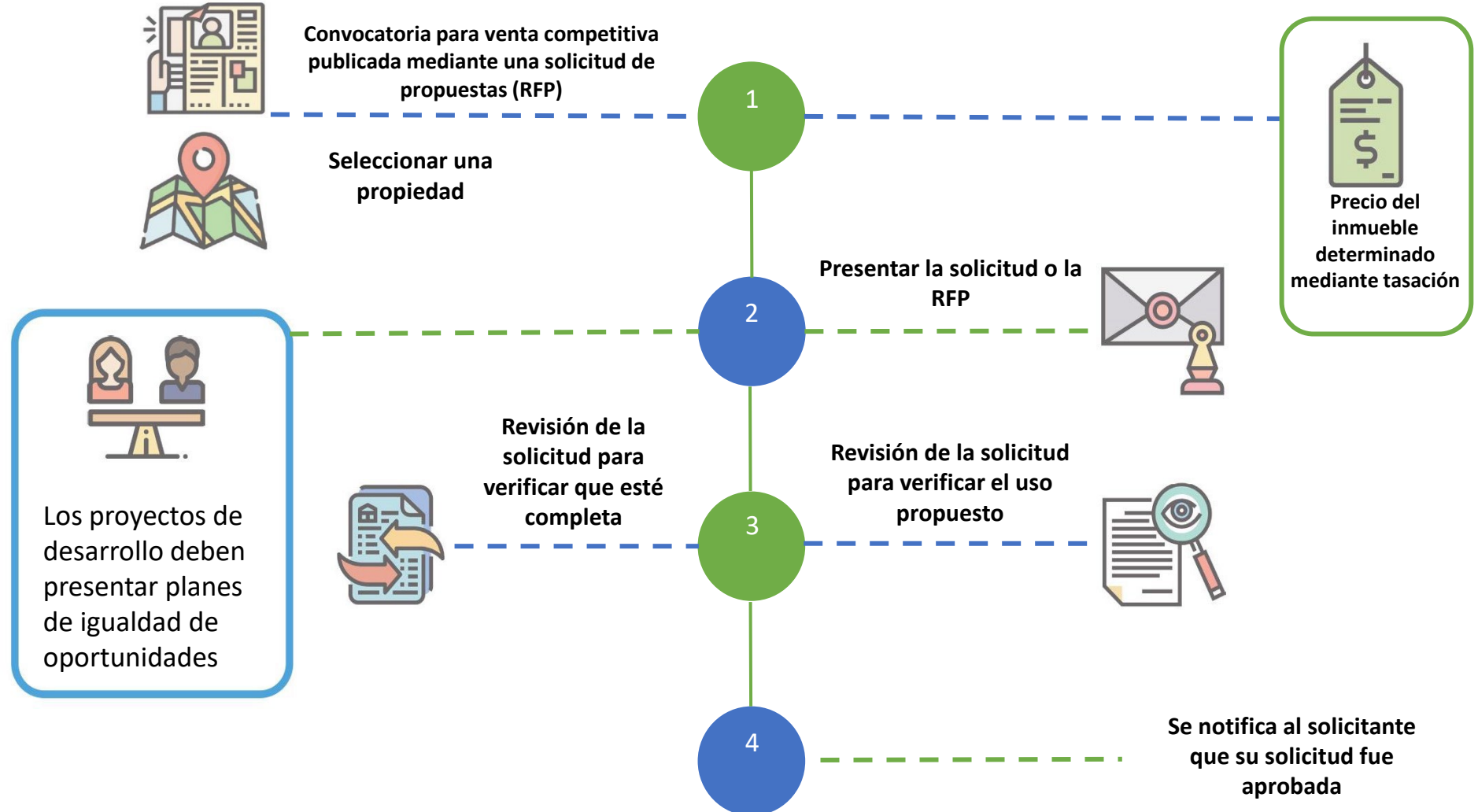
Si el comprador desea vender el inmueble antes del vencimiento del plazo, deberá obtener la autorización correspondiente y cancelar la totalidad de la hipoteca.

# ¿Cuál es el proceso de disposición del inmueble?

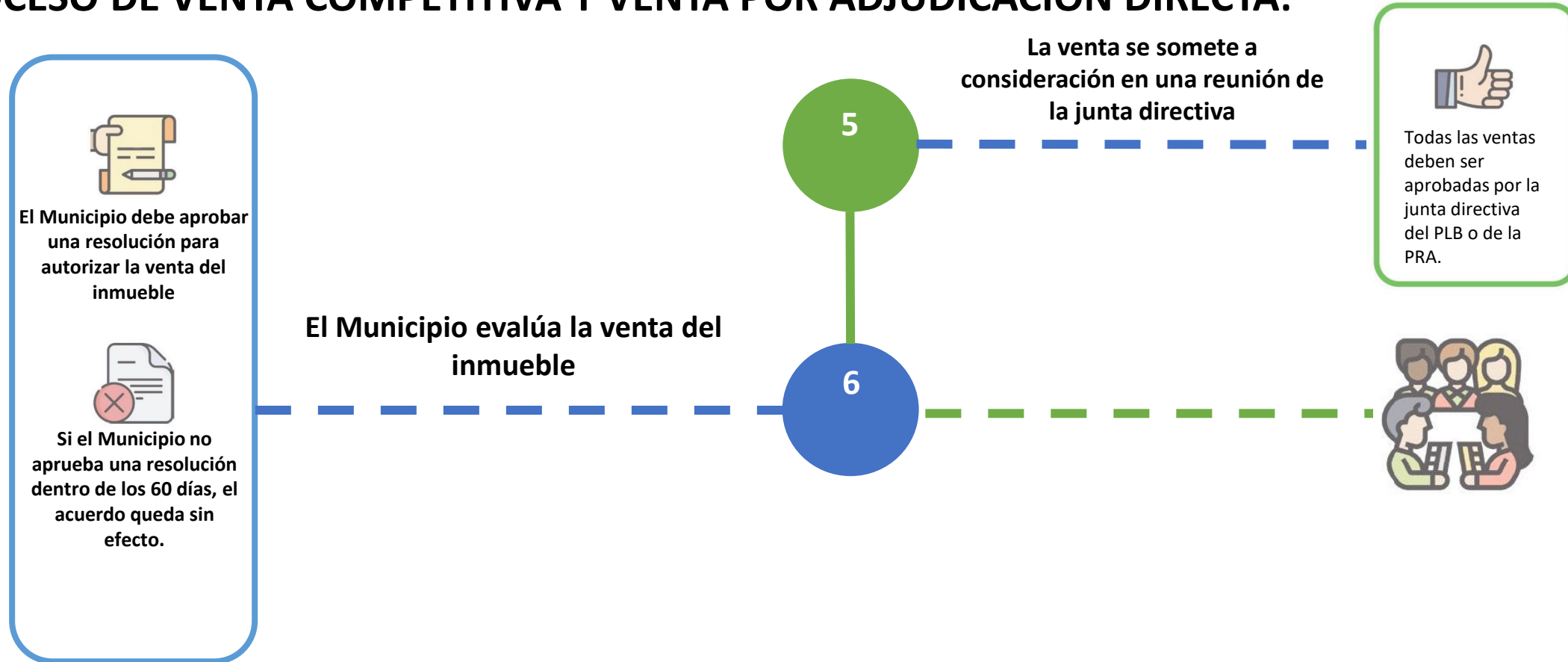
## PROCESO DE VENTA COMPETITIVA Y VENTA POR ADJUDICACIÓN DIRECTA:

**Esta etapa  
puede durar  
entre 120 y  
150 días.**

**Esta es solo una  
descripción general  
del proceso de  
disposición de  
inmuebles.**

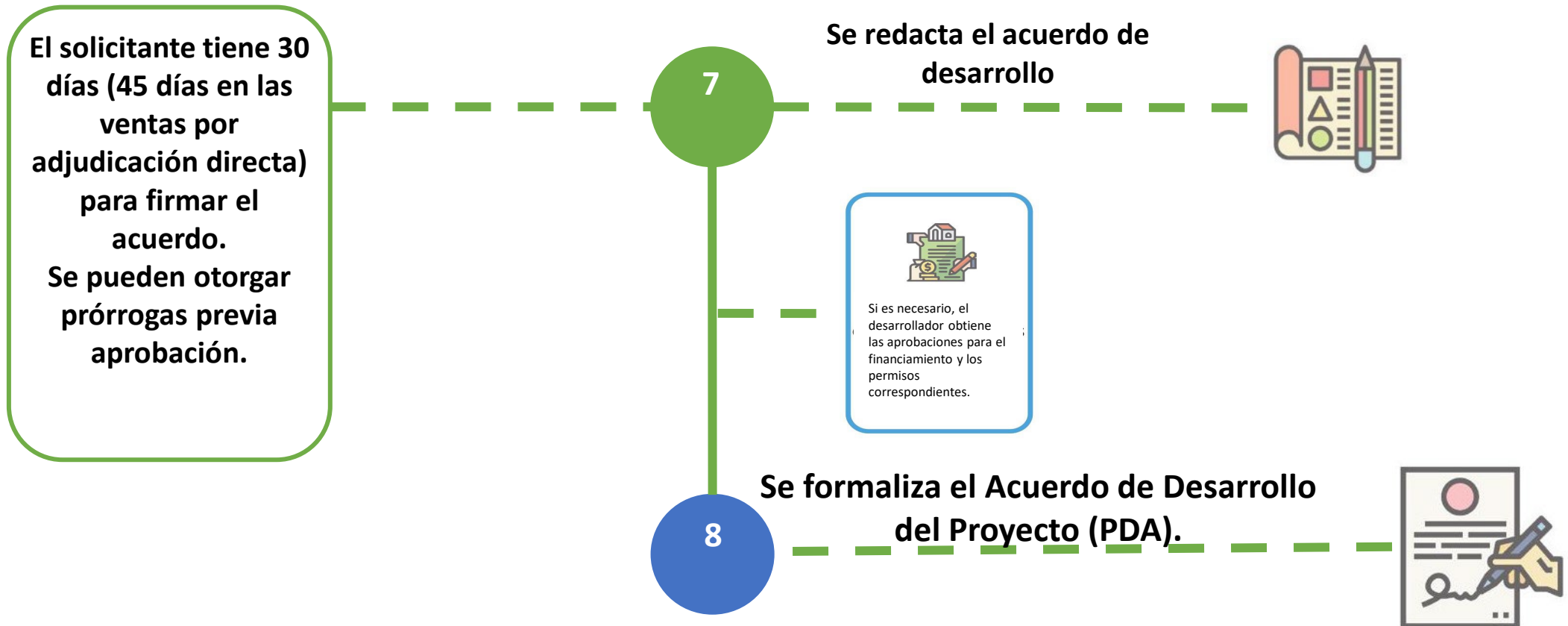


## PROCESO DE VENTA COMPETITIVA Y VENTA POR ADJUDICACIÓN DIRECTA:



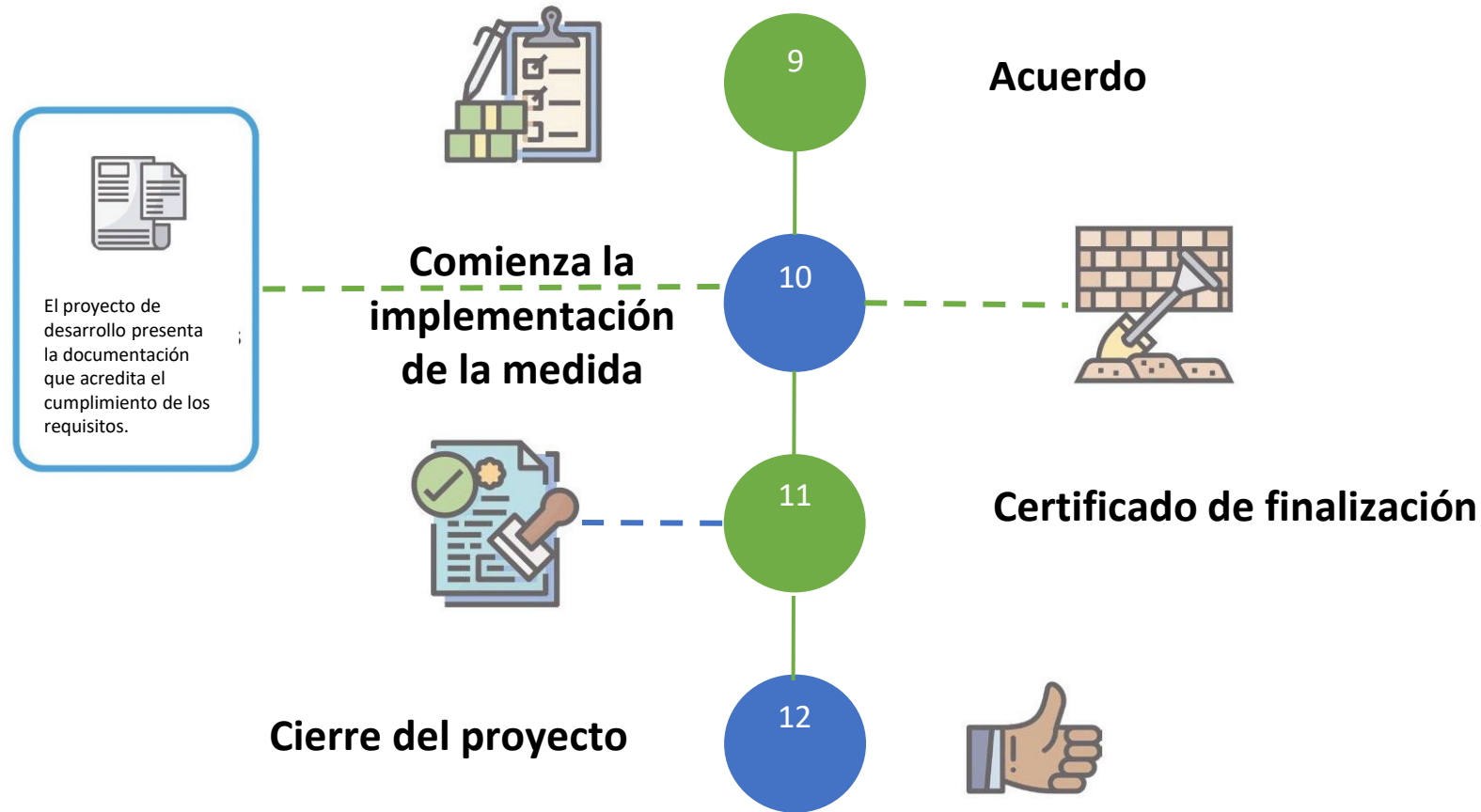
**Esta es solo una descripción general del proceso de disposición de inmuebles.**

## PROCESO DE VENTA COMPETITIVA Y VENTA POR ADJUDICACIÓN DIRECTA:



**Esta es solo una descripción general del proceso de disposición de inmuebles.**

# PROCESO DE VENTA COMPETITIVA Y VENTA POR ADJUDICACIÓN DIRECTA:



**Esta es solo una descripción general del proceso de disposición de inmuebles.**

## ¿Qué documentación se debe presentar para que la solicitud esté completa y cumpla con los requisitos?

1. Solicitud de compra de un inmueble de propiedad pública (“solicitud”)
2. Formulario de solicitud de certificación de situación fiscal, declaración de conflictos de intereses y divulgaciones adicionales, pág. 7
3. Formulario de declaración de conflictos de intereses y declaraciones adicionales, págs. 8-10
4. Certificado de libre deuda, pág. 11
5. Formularios de declaración de contribuciones a campañas políticas (aplicables únicamente a operaciones con precios simbólicos o reducidos), pág. 12
6. Comprobante de fondos: una cuenta bancaria que demuestre que se dispone de dinero suficiente para cubrir el presupuesto previsto.
7. Planos: puede ser un dibujo sencillo

## ¿Qué sucede durante el cierre de la operación inmobiliaria?

1. El inmueble se vende en el estado en que se encuentra y en su ubicación actual, con todos sus defectos y sin que se efectúe, de manera específica y expresa, ninguna declaración ni se otorgue garantía, expresa o implícita, de ninguna clase o naturaleza.
2. El solicitante debe decidir si desea contratar un seguro de título de propiedad. S/N
3. El organismo debe garantizar que el inmueble tenga un título de propiedad libre de gravámenes y otras cargas.
4. Los depósitos requeridos para los patios laterales son de USD 1,300
5. El depósito cubre los gastos de cierre habituales.

# Gracias.

1234 Market Street

16th Floor

Philadelphia, PA 19107

**[www.phillylandbank.org](http://www.phillylandbank.org)**

Sharla Russell, Directora de bienes inmuebles,

**[Sharla.Russell@phdc.phila.gov](mailto:Sharla.Russell@phdc.phila.gov)**

Carolyn Terry, Asistente administrativa – **[Carolyn.Terry@phdc.phila.gov](mailto:Carolyn.Terry@phdc.phila.gov)**

215-448-3040

215-686-9803 (TDD)