

BANCO AGRARIO DE FILADELFIA

Proceso de solicitud para jardines y espacios abiertos Presentación 10/07/2026

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.

Angel Rodriguez

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

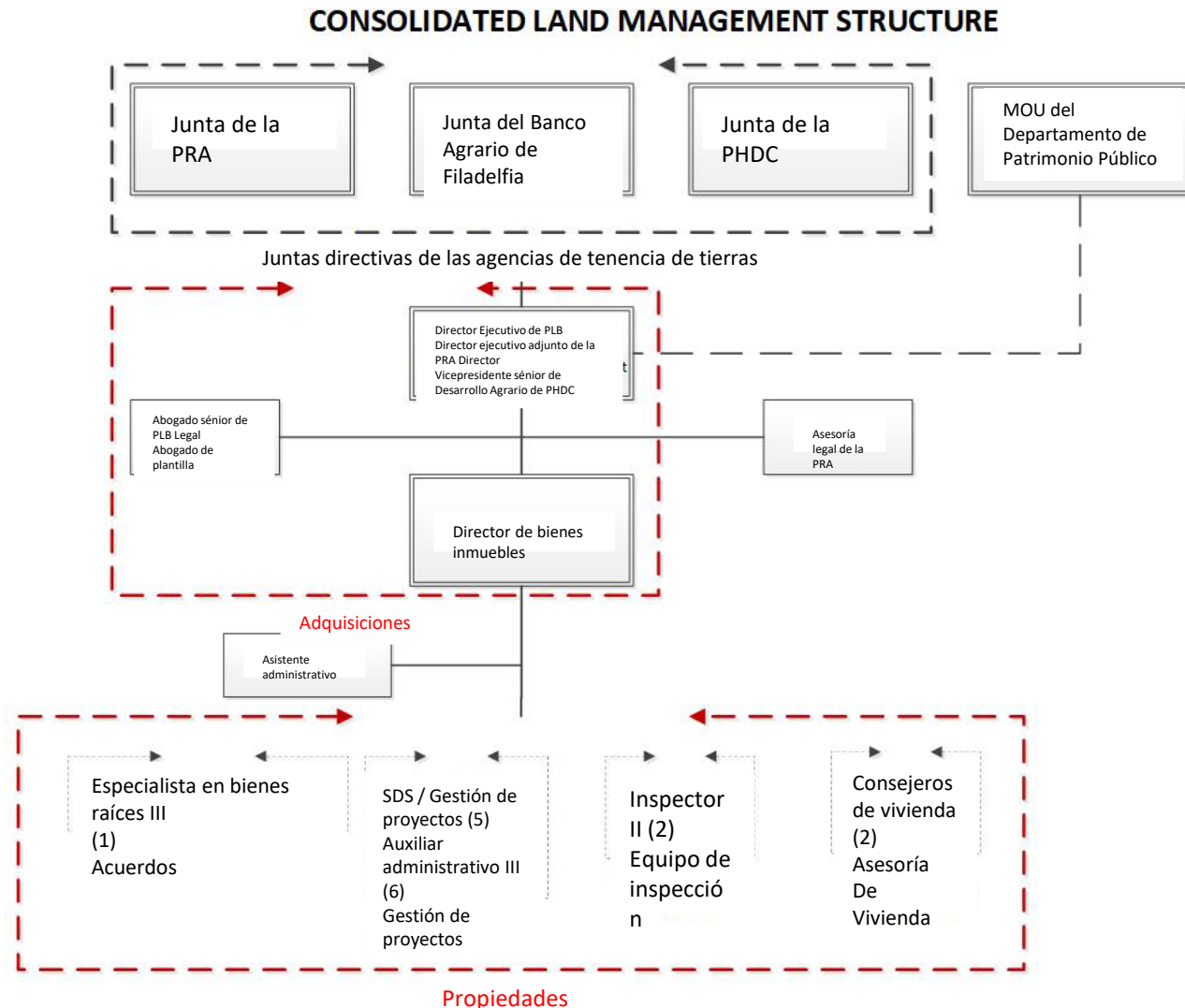
Objetivos:

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?



Observaciones

- Los miembros del Concejo Municipal forman parte del equipo de Planificación y Desarrollo
 - Es necesario establecer una comunicación constante y periódica
- Los distritos del Concejo Municipal y los distritos de planificación tienen características particulares:
 - CDC, RCO, Representantes, Desarrolladores
 - Tipologías en la cuadra
 - Datos demográficos
 - Cuestiones de calidad de vida



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. 16-404(2)(d)(.6)
- Solo trabajamos con solicitantes que cumplen con los requisitos.
- ***No cuenta con servicios públicos.***

¿Cómo fomentamos la cesión de terrenos para jardines y espacios abiertos?

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?

El solicitante que desee adquirir un inmueble para destinarlo a un jardín comunitario, espacio abierto o área recreativa debe estar constituido como una organización sin fines de lucro conforme a la legislación del estado de Pensilvania. 16-404(2)(d)(.2)

Sin perjuicio de lo establecido en los apartados 16-404(2)(d)(.2 y .3), la agencia no está obligada a seleccionar a ningún solicitante (16-404(2)(d)(.6)).

¿Qué requisitos debe cumplir un solicitante?

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

1. El solicitante no registra deudas vencidas con la ciudad por impuestos, servicios de agua u otros conceptos. El solicitante puede tener un plan de pagos vigente para regularizar dichas deudas.

¿Qué requisitos debe cumplir un solicitante?

2. Ninguna propiedad(es) de la(s) que el solicitante sea dueño puede(n) tener violaciones del código. Las infracciones no se consideran pendientes si existe un acuerdo con la ciudad para regularizarlas.
3. Todas las demás personas físicas o jurídicas que tengan, o se prevea razonablemente que tendrán, una participación directa en la propiedad, el control o la gestión del solicitante deberán cumplir también con los requisitos 1 y 2 anteriores (en adelante, “persona o entidad vinculada”).

¿Qué requisitos debe cumplir un solicitante?

4. Ni el solicitante ni ninguna persona o entidad vinculada deben tener conflictos de intereses declarados en los formularios u otra documentación presentada.
5. Ni el solicitante ni ninguna persona o entidad vinculada han respondido “sí” a las preguntas 1, 2, 3 o 4 del formulario de declaraciones adicionales (consulte la página 11).

¿Qué requisitos debe cumplir un solicitante?

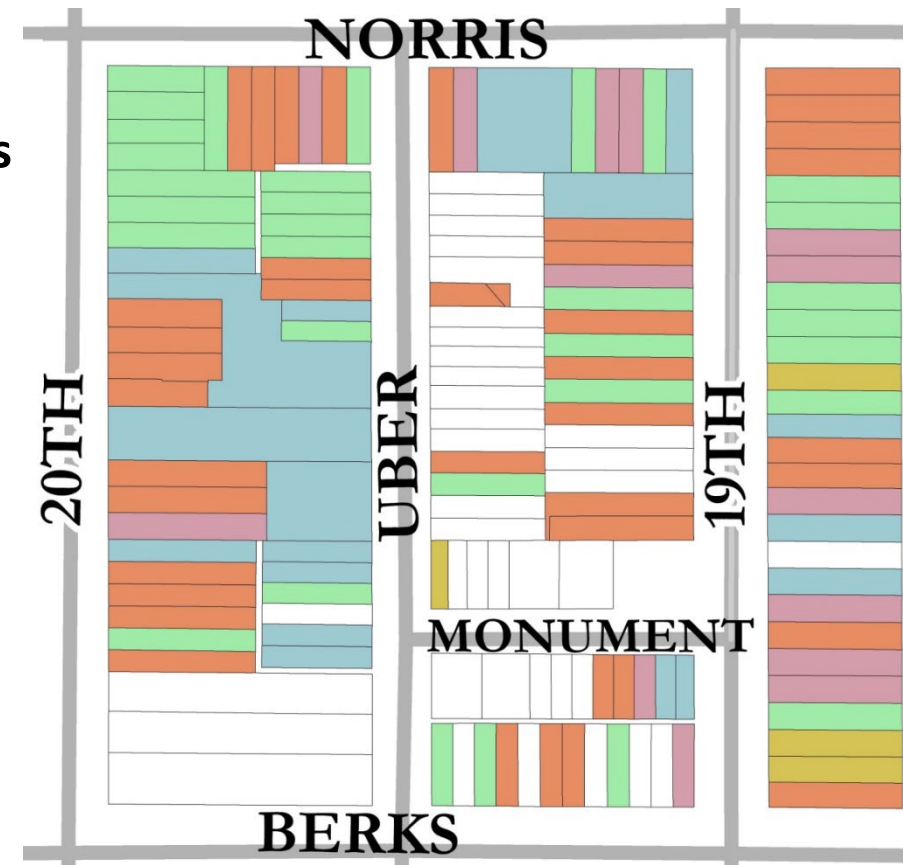
6. Todas las entidades identificadas en la pregunta 6 o 7 de esta solicitud de compra deberán cumplir con todas las obligaciones exigidas por la ciudad o contar con un acuerdo para regularizar su situación.

7. 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).

INVENTARIO: **5,371** Parcelas disponibles para su disposición

- Titularidad fragmentada
- Dificultades para la unificación de parcelas

Titularidad de propiedades vacantes	
	Departamento de Patrimonio Público
	Autoridad de Reurbanización de Filadelfia
	Philadelphia Housing Development Corporation
	Autoridad de Vivienda de Filadelfia
	Privado



¿Qué requisitos debe cumplir un lote?

- Los distritos del Concejo Municipal tienen prioridades en materia de uso del terreno.
 - Vivienda asequible (LIHTC o programa Turn the Key).
 - Patios laterales
 - Jardines o espacios abiertos
- 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 jardines o espacios abiertos varía según el distrito.
- El solicitante puede comenzar su búsqueda aquí:
 - <https://phillylandbank.org/view-properties-map/>

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

"Uso principal": jardines

1. Cultivo, cosecha y almacenamiento de flores, frutas, verduras, pequeñas plantas ornamentales y cultivos de cobertura, con exclusión de toda planta regulada o prohibida por la legislación federal, en canteros o recipientes de cultivo, para consumo personal o grupal, donación o venta.
2. Instalación y mantenimiento de senderos alrededor de los canteros y las instalaciones de almacenamiento para facilitar el acceso a dichas áreas.

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

"Uso principal": espacio abierto

1. Plantación y mantenimiento de flores, plantas cubresuelos, césped, plantas ornamentales, arbustos y árboles, con exclusión de toda planta regulada o prohibida por la legislación federal, en canteros y/o recipientes de cultivo, así como la instalación de senderos peatonales, áreas de descanso y otras mejoras que promuevan la recreación pasiva en un espacio verde comunitario.

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

"Usos complementarios": jardines y espacios abiertos

1. Instalación y mantenimiento de contenedores para el almacenamiento de compost;
2. Instalación y mantenimiento de cercos o barreras vegetales densas;
3. Instalación y mantenimiento de un cobertizo de almacenamiento;
4. Instalación y mantenimiento de barriles para la recolección de agua de lluvia, cisternas y otros elementos destinados a la captación de agua y al riego;
5. Instalación y mantenimiento de contenedores de residuos;

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

"Usos complementarios": jardines y espacios abiertos

6. Instalación y mantenimiento de un único tablón de anuncios de una superficie no superior a nueve (9) pies cuadrados;
7. Instalación y mantenimiento de estaciones de lavado;
8. Instalación y mantenimiento de bancos y otros tipos de asientos, así como de mesas de pícnic;
9. Actividades sociales, reuniones y actividades educativas relacionadas con el uso principal; y
10. Otros usos que sean razonablemente necesarios para respaldar el uso principal.

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

Restricciones de uso permanentes:

- A más tardar un (1) año después del cierre de la operación y en todo momento a partir de entonces, al menos el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie total del inmueble deberá destinarse activamente al uso principal durante un período mínimo de seis (6) meses consecutivos en cada año calendario.
- En ningún momento podrá destinarse más del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie total del inmueble a cualquiera de los usos complementarios.

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

- Todo el compost y los residuos deberán almacenarse en contenedores resistentes a los roedores, y los residuos deberán retirarse semanalmente.
- No se permitirá ninguna construcción en el inmueble, excepto un cobertizo de almacenamiento que no requiera permiso de zonificación ni permiso de construcción, salvo que el acuerdo autorice expresamente lo contrario.

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

- El terreno deberá diseñarse y mantenerse de manera que el agua y los fertilizantes no escurran hacia las propiedades linderas.
- Los cercos o las barreras vegetales densas del inmueble deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Código de Filadelfia.
- Se prohíbe estacionar, mantener y almacenar vehículos motorizados, remolques, maquinaria no destinada a la jardinería, motocicletas, vehículos todoterreno (ATV), embarcaciones y otras naves acuáticas en el inmueble.

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

- No se podrán realizar trabajos al aire libre con equipos eléctricos motorizados o generadores entre la puesta y la salida del sol.
- Se prohíbe tener o criar mascotas, animales, aves, aves de corral, peces o ganado en el inmueble.

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

¿Existe una hipoteca y un pagaré?

Hipoteca y declaración de pactos restrictivos

Los jardines estarán sujetos a una hipoteca a 30 años, que se considerará cancelada en el trigésimo aniversario de su constitución, siempre que el comprador no haya incurrido en incumplimiento.

Se inscribirá una Declaración de Pactos Restrictivos sobre el inmueble para garantizar que se siga destinando de forma permanente a jardín comunitario o espacio abierto.

Si el beneficiario desea vender el inmueble, ya sea antes o después del vencimiento del plazo de la hipoteca, deberá obtener el consentimiento por escrito del Land Bank.

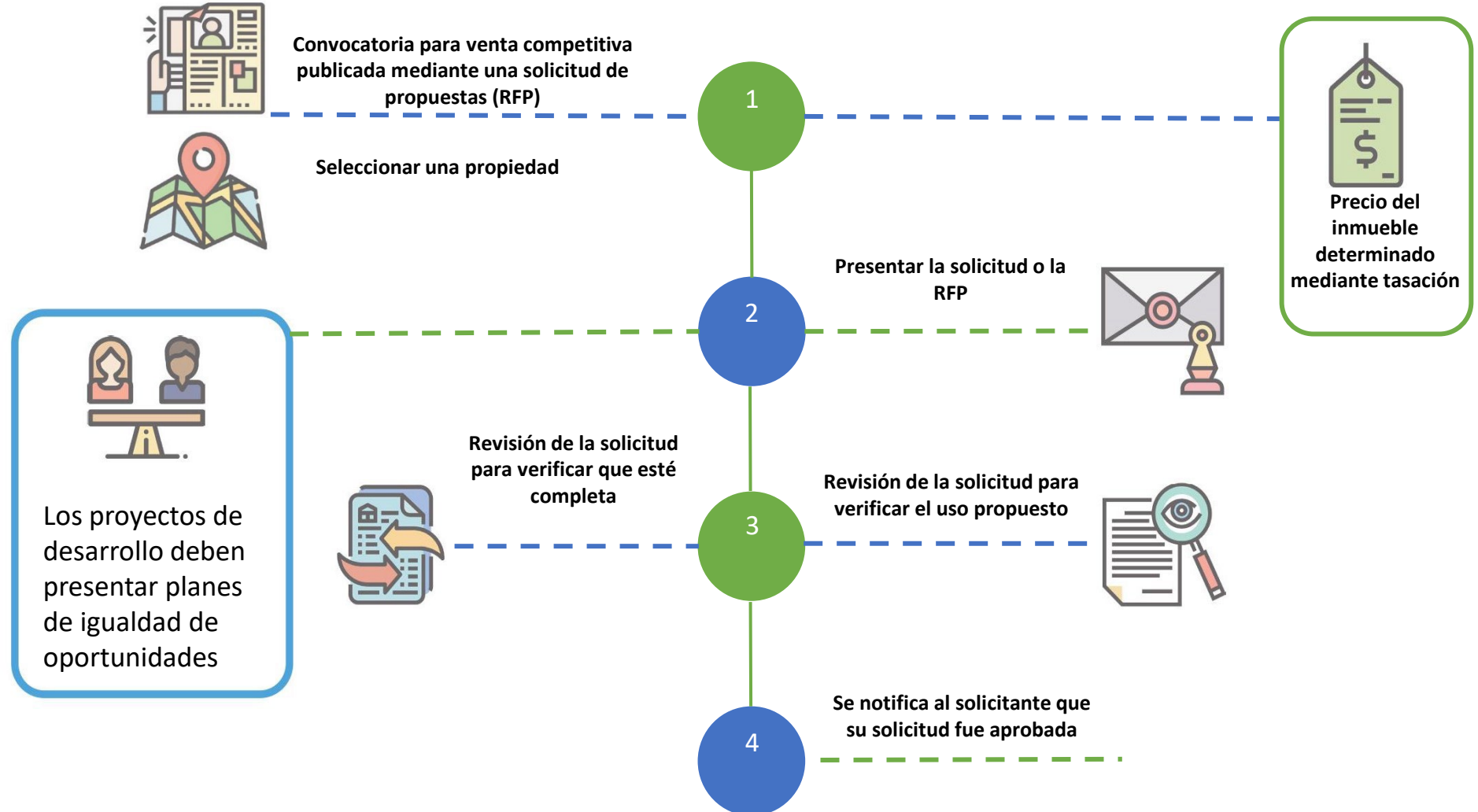


¿Cuál es el proceso de disposición del inmueble?

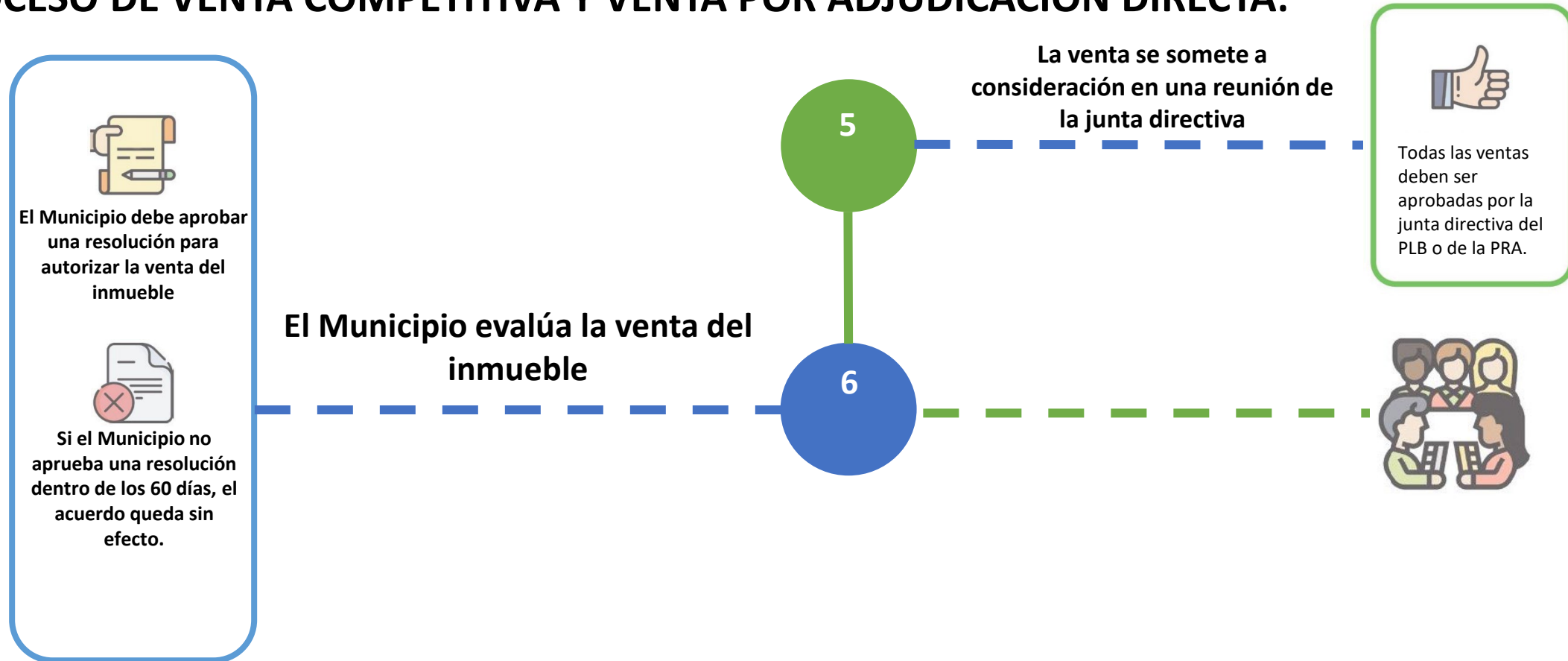
PROCESO DE VENTA COMPETITIVA Y VENTA POR ADJUDICACIÓN DIRECTA:

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

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

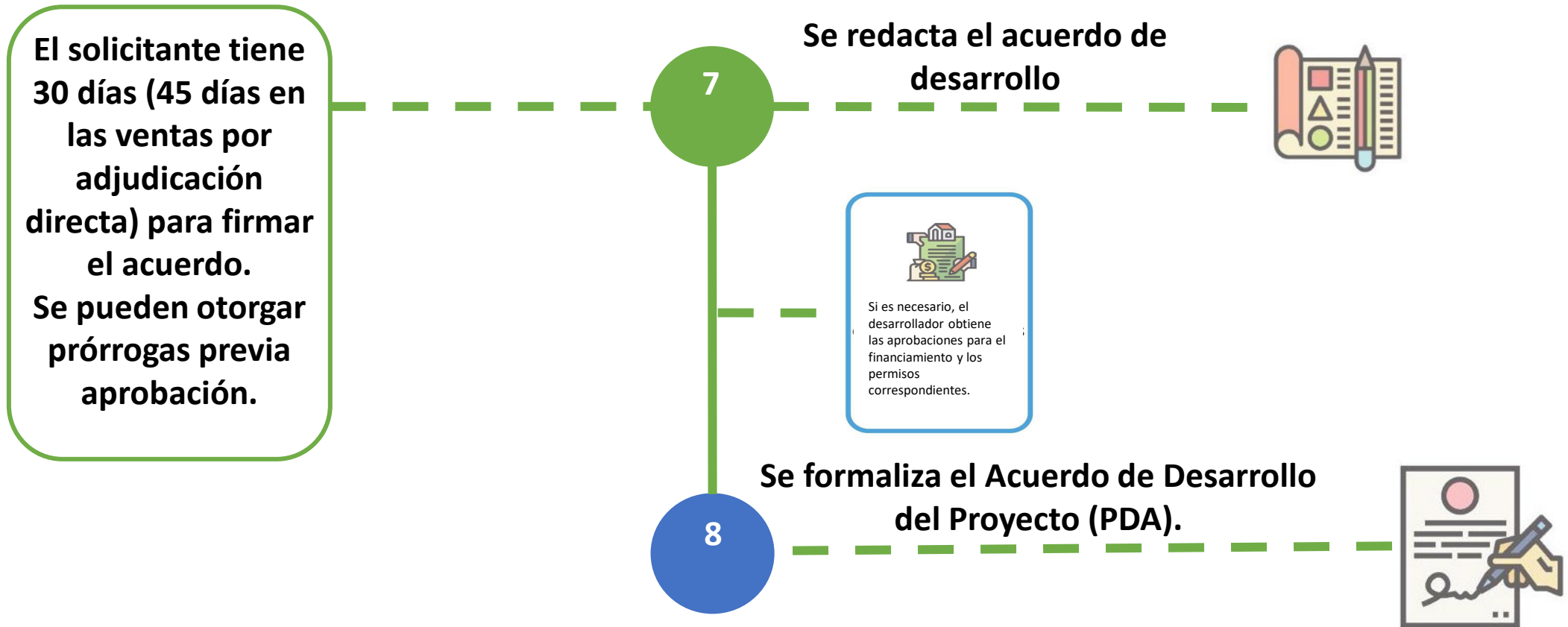


PROCESO DE VENTA COMPETITIVA Y VENTA POR ADJUDICACIÓN DIRECTA:



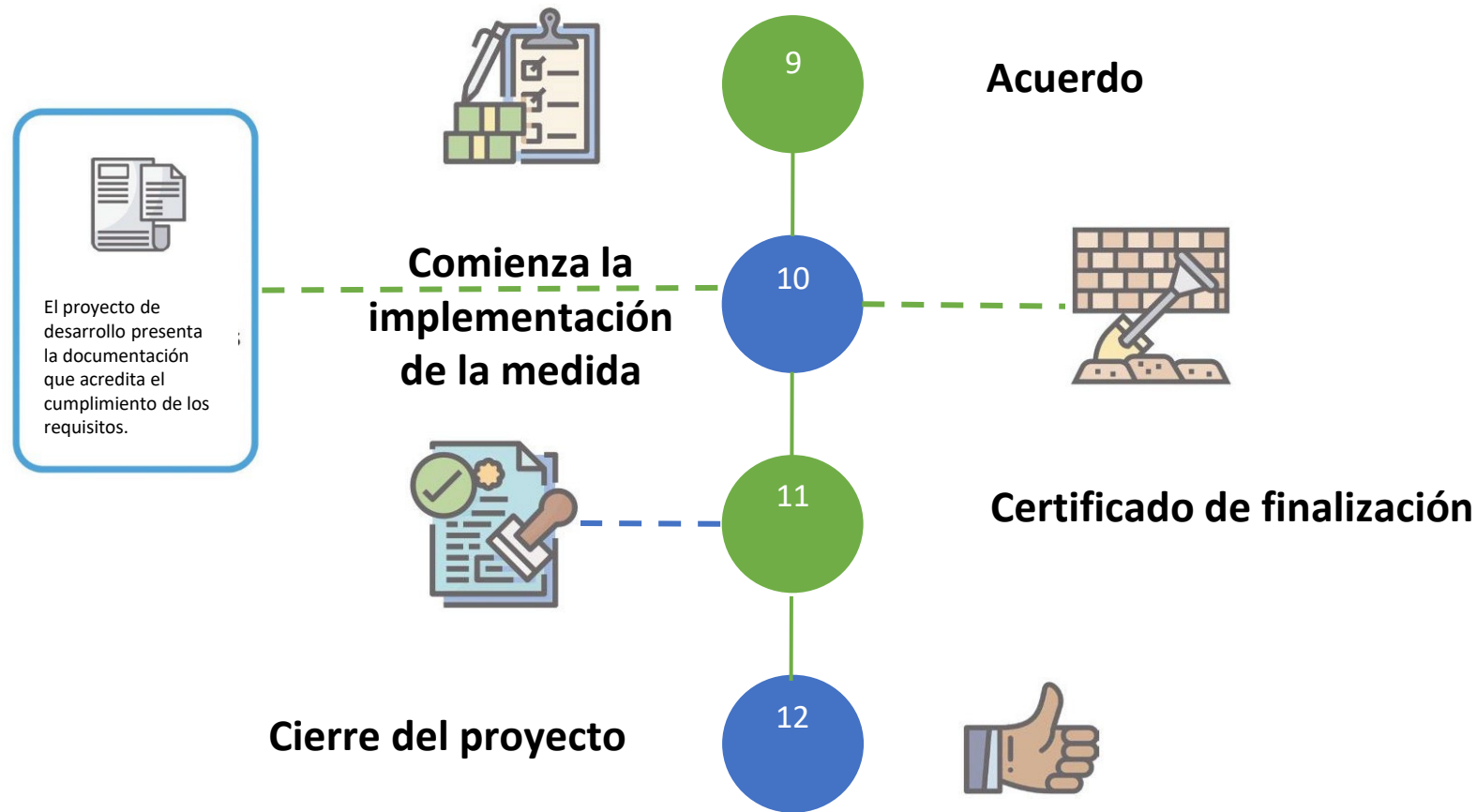
Esta es solo una descripción general del proceso de disposición de inmuebles.

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 bienes inmuebles públicos (en adelante, “solicitud”), pág. 6
2. Formulario de solicitud de certificación de situación fiscal, pág. 10
3. Formulario de declaración de conflictos de intereses y declaraciones adicionales, págs. 11-13
4. Certificado de libre deuda, pág. 14
5. Formularios de declaración de contribuciones a campañas políticas (aplicables únicamente a operaciones con precios simbólicos o reducidos), pág. 15
6. Oportunidades económicas e inclusión, pág. 32
7. Origen y destino de los fondos (hoja de cálculo de Excel); archivo separado

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

- 8. Comprobante de disponibilidad de fondos
- 9. Extractos bancarios o de cuentas financieras
- 10. Planes
- 11. Proyectos finalizados
- 12. Documentación institucional

¿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. El depósito requerido para jardines y espacios abiertos es de \$1,500
5. El depósito cubre los gastos de cierre habituales.

Gracias.

1234 Market Street

16th Floor

Philadelphia, PA 19107

www.phillylandbank.org

Sharla Russell, Directora de bienes inmuebles,

Sharla.Russell@phdc.phila.gov

Carolyn Terry, Asistente administrativa – Carolyn.Terry@phdc.phila.gov

215-448-3040

215-686-9803 (TDD)