

Programa de Subvenciones para la Mejora de Fachadas (FIG, en inglés)

Términos y condiciones En vigor a partir del 27 de junio de 2025

Descripción general del programa

La Corporación de Desarrollo de Baltimore (BDC, en inglés) ofrece una variedad de Programas de Subvenciones para la Mejora de Fachadas (FIG, en inglés) para ayudar a empresas y propietarios a financiar mejoras en los edificios que renueven notablemente la apariencia del área comercial circundante. Las empresas y propiedades comerciales ubicadas en la ciudad de Baltimore son elegibles para este programa.

1.	Elegibilidad del solicitante.....	1
2.	Mejoras elegibles.....	2
3.	Mejoras no elegibles	4
4.	Consideraciones especiales.....	5
5.	Descripción de las subvenciones disponibles para la mejora de fachadas	5
6.	Requisitos y cumplimiento del proyecto	9
7.	Solicitud	13
8.	Cierre	14

1. Elegibilidad del solicitante

Solicitantes elegibles

- Empresas con contratos de arrendamiento firmados y propietarios de propiedades comerciales en la ciudad de Baltimore.
- Los propietarios de propiedades desocupadas pueden solicitar este programa, con el entendimiento de que la BDC no emitirá ningún reembolso hasta que ocurra lo siguiente:
 - se haya presentado un contrato de arrendamiento firmado para el inquilino comercial del primer piso;
- el negocio del primer piso esté abierto y operativo;

- se expida un permiso de uso y ocupación para todo el edificio.
- **Los solicitantes deben cumplir con todas las regulaciones locales, estatales y federales, incluida la conformidad con el estado de Maryland.**
 - Un miembro del personal de la BDC puede ayudarle a determinar la situación de su empresa en el momento de presentar la solicitud, y los solicitantes pueden comprobar su situación en el estado de Maryland en cualquier momento a través de este enlace:
<https://egov.maryland.gov/BusinessExpress/EntitySearch>

Solicitantes no elegibles

El programa FIG solo está disponible para empresas y propietarios de propiedades comerciales. Los siguientes proyectos NO son elegibles para este programa:

- Propiedades residenciales
- Construcción nueva (definida como un edificio construido en los últimos tres años)
- Entidades sin fines de lucro (excepto aquellas que venden bienes o servicios al público en general)
- Cualquier solicitud en nombre de un propietario cuyo edificio esté activamente en venta
- Cualquier propiedad que haya recibido una FIG en el periodo anterior de 12 meses
- Cualquier solicitante que haya recibido previamente una FIG pero que no haya mantenido las mejoras en buen estado, según sea necesario

NOTA: *El programa FIG no se puede usar para propiedades o mejoras que no cumplan con las leyes de zonificación y los planes de renovación urbana aplicables, a menos que el proyecto haga que la propiedad cumpla con los requisitos.*

2. Mejoras elegibles

Antes de planificar su proyecto, consulte la [Guía de inspiración para mejoras inmobiliarias](#) para ver ejemplos visuales y estándares de diseño que guían las mejoras elegibles y las expectativas estéticas generales.

- La mejora propuesta debe hacer una contribución **notable y significativa** a la revitalización de un corredor comercial o a la apariencia del edificio.
- El programa FIG está disponible para empresas y propietarios de propiedades comerciales que realicen más de una mejora elegible en la fachada de su edificio. Todos los proyectos deben incluir al menos una mejora "principal" (que se detalla en la siguiente sección) y una segunda mejora elegible.

- No se aprobará ninguna solicitud que incluya una "mejora no elegible". El monto final de la subvención se calculará en función del costo total de las mejoras elegibles, incluidos los impuestos y las tarifas requeridos.

Mejoras principales elegibles

Esta subvención prioriza las siguientes mejoras a nivel de calle:

- Señalización empresarial:
 - Letreros montados en edificios (incluidos los letreros con letras de canal)
- Banderolas
- Carteles pintados a mano
- **NOTA:** Todos los proyectos financiados deben tener una señalización comercial permanente en el momento del reembolso, incluso si la señalización no forma parte del alcance del trabajo aprobado.
 - Pintura exterior
 - Ventanas, puertas y carpintería de escaparates
- Iluminación exterior
 - Toldos
 - Modificaciones en ventanas y puertas que demuestran una clara mejora estética

Mejoras secundarias elegibles

- Trabajos de albañilería y cornisa
 - Mejoras en la fachada del edificio de la planta superior
 - Características de paisajismo semipermanentes (jardineras, etc.)
 - Murales (consulte la sección Murales para obtener más información)
 - Características de seguridad de puertas y ventanas montadas en el interior
- Señalización con calcomanías para ventanas
 - Sustitución de ventanas y puertas sin una mejora estética evidente

Proyectos exclusivamente de señalización

Las empresas cuya única necesidad pendiente relacionada con la fachada sea la señalización comercial pueden seguir siendo elegibles para una subvención de mejora de fachadas, incluso si no **cumplen con el requisito de realizar más de una mejora elegible**. Se considerará una FIG solo para señalización en los siguientes casos:

- Nueva empresa que ocupa un espacio existente que, según la evaluación de la BDC, no tiene ninguna necesidad adicional de mejora estética exterior porque el

espacio ya cuenta con puertas, ventanas, iluminación, pintura y elementos relacionados nuevos o de alta calidad.

- Nuevos negocios que ocupan espacio en un centro comercial existente, donde el propietario impone condiciones, requisitos o restricciones específicas de fachada o señalización a cada negocio, y el centro comercial ya se mantiene según el estándar requerido por la FIG del Centro Comercial.

3. Mejoras no elegibles

La BDC NO aprobará solicitudes de subvención para mejoras de fachadas que incluyan cualquiera de las siguientes mejoras.

- Puertas exteriores de seguridad enrollables (deben ser transparentes)
- Señales de volutas electrónicas
 - Señales con caja de luz (retroiluminadas)
- Pancartas o letreros de vinilo
- Iluminación de proyección no ornamental
- Luces LED montadas en ventanas
- Alambre de púas
- Mejoras que entran en conflicto con el código de zonificación o el Plan de Renovación Urbana (URP, en inglés) del área. Su representante de la BDC puede ayudarle a determinar si la zonificación o una URP desaprobarán alguno de los elementos de su ámbito de trabajo.
 - Puede encontrar más información sobre las URL de Baltimore aquí:
<https://planning.baltimorecity.gov/planning-plans/urban-renewal>

Otros gastos no elegibles

Algunos proyectos incluyen gastos que BDC no considera gastos elegibles a los efectos de una subvención para la mejora de fachadas. Sin embargo, el solicitante puede continuar con las siguientes mejoras por su cuenta sin poner en peligro la subvención para la mejora de fachadas para otros artículos elegibles:

- Mantenimiento diferido
- Trabajos en tejados
- Reparaciones estructurales
- Sistemas de seguridad y cámaras
 - Rampas para sillas de ruedas o mejoras similares exigidas por la ley
 - Materiales de jardinería como macetas, plantas, mantillo, etc.*

- Áreas de estar al aire libre*
- Mejoras que no están colocadas permanentemente en el edificio*
- Obras de construcción traseras u orientadas a un callejón de servicio*

***NOTA:** Los gastos marcados con un asterisco arriba no son elegibles para el programa FIG, pero pueden ser gastos elegibles en virtud de la subvención para espacios al aire libre de la BDC. Póngase en contacto con su representante de la BDC para obtener más información.

4. Consideraciones especiales

Servicios de arquitectura y diseño

- Los servicios de arquitectura y diseño se consideran un gasto válido, pero su total **no debe superar el 15 % del costo total del proyecto.**
- **Solo se requerirá un presupuesto para los servicios de arquitectura y diseño.**
- **Si se aprueba la solicitud FIG, aún se pueden reembolsar los costos de arquitectura y diseño incurridos antes de la fecha de aprobación. Estos son los únicos costos reembolsables en los que se puede incurrir antes de la aprobación de la concesión.**

Murales

- Los murales pueden proporcionar una adición única y atractiva a un proyecto de FIG. Se puede dedicar a este elemento un máximo del 25 % del costo total del proyecto.
- **Solo se requerirá un presupuesto para un mural.**

Elementos personalizados/especiales

- Debido a su naturaleza única, los elementos de construcción personalizados o especiales para los que sea difícil o imposible obtener dos estimaciones se considerarán caso por caso.
- Se puede dedicar a este elemento un máximo del 25 % del costo total del proyecto.
- **Los elementos aprobados solo requerirán una estimación**

5. Descripción de las subvenciones disponibles para la mejora de fachadas

Todas las FIG se basan en reembolsos. Los solicitantes deben completar y pagar todo el proyecto antes de recibir los fondos.

A excepción del centro comercial FIG, todas las adjudicaciones de la FIG se estructuran como una igualación individual de la inversión del solicitante hasta el importe máximo de la adjudicación. Por ejemplo, si a un solicitante se le otorga una subvención con un máximo de \$7,500, debe invertir al menos \$15,000 para recibir el importe total. Si invierten \$4,000, recibirán una adjudicación de \$2,000.

Existen varias opciones de FIG para admitir diferentes tipos y contextos de propiedad, cada una con sus propios requisitos de elegibilidad y máximos de adjudicación. Todas estas opciones se describen en detalle a continuación, y su representante de BDC puede ayudarle a determinar cuál es la más adecuada para su proyecto:

Visión general

Tipo de FIG	Adjudicación máxima	Detalles de la adjudicación
FIG en toda la ciudad	\$7,500	50 % del costo total de las mejoras elegibles
FIG para propiedad en esquina	\$15,000	50 % del costo total de las mejoras elegibles Se requiere una inversión mínima de \$50,000.
FIG para edificio vacante	\$15,000	50 % del costo total de las mejoras elegibles Se requiere una inversión mínima de \$50,000.
FIG industrial	\$15,000	50 % del costo total de las mejoras elegibles
FIG para centro comercial	\$50,000	Cubre el 10 % de los costos totales del proyecto Se requiere una inversión mínima de \$100,000

FIG para toda la ciudad:

El programa FIG más utilizado y aplicable. Proporciona hasta \$7,500 en reembolsos de fondos de contrapartida para mejoras en la fachada de cualquier propiedad comercial en la ciudad de Baltimore.

FIG para propiedad en esquina:

Proporciona un reembolso de hasta \$15,000 en fondos de contrapartida para mejoras en la fachada de una propiedad comercial ubicada en una intersección. El propósito de esta subvención es abordar dos fachadas que están a la vista de los corredores de derecho de paso público. Se aplican los siguientes requisitos y detalles:

- El proyecto general debe implicar una inversión total de al menos \$50,000 para mejoras interiores y exteriores.
- Las propiedades deben ser edificios comerciales en esquina ubicados en la intersección de dos calles que reciben tráfico de vehículos.
 - Los estribos de callejones u otros corredores de servicio no califican a un edificio como propiedad en esquina.
 - La demolición de propiedades adyacentes no "causa" la existencia de una propiedad en esquina
- El proyecto debe resultar en un inquilino comercial en el primer piso una vez finalizado
- El monto del reembolso se calcula únicamente en función de las obras de fachada elegibles, hasta un máximo de \$15,000.

FIG para edificio vacante:

Proporciona un reembolso de hasta \$15,000 en fondos de contrapartida para mejorar la fachada de un edificio comercial que actualmente necesita una reforma importante y completa del edificio, es inhabitable y no puede obtener un permiso legal de uso y ocupación.

- El proyecto general debe implicar una inversión total de al menos \$50,000 para mejoras interiores y exteriores.
- El proyecto debe resultar en un inquilino comercial en el primer piso una vez finalizado. El reembolso no se emitirá hasta que ocurra lo siguiente:
 - Un inquilino comercial del primer piso firme un contrato de arrendamiento y ese negocio esté abierto
 - Se expida un permiso de uso y ocupación para todo el edificio

- El monto del reembolso se calcula únicamente en función de las obras de fachada elegibles, hasta un máximo de \$15,000.

FIG industrial:

Proporciona un reembolso de hasta \$15,000 en fondos de contrapartida para mejoras de fachadas en cualquier negocio de zonas industriales con un total de más de 10,000 pies cuadrados.

- Esta subvención está destinada a la mejora de todo un edificio zonificado industrialmente. No está diseñado para usarse en elementos individuales, reparaciones localizadas u otras modificaciones que no constituyan una reforma completa del edificio.

FIG para centro comercial:

Proporciona una subvención de hasta el 10 % de los costos totales del proyecto, con un reembolso máximo de \$50,000, para mejorar las fachadas de los centros comerciales en los que se están realizando mejoras integrales. Para calificar para este programa, los centros comerciales deben hacer lo siguiente:

- Realizar una inversión mínima de \$100,000
- Elaborar un plan de mantenimiento de 5 años
- Realizar todas las siguientes mejoras:
- Iluminación mejorada/adecuada
- Estacionamiento bien mantenido
 - Paisajismo nuevo (árboles, arbustos, flores, etc.)
 - Señalización uniforme de alta calidad para todos los inquilinos de centros comerciales
- Preparar un plan de señalización para futuros inquilinos

NOTA: Un centro comercial se define como un inmueble comercial que comprende dos o más negocios minoristas o de servicios ubicados en el mismo sitio y diseñado para funcionar como un destino comercial unificado, normalmente con acceso, circulación o zonas de aparcamiento compartidos, y bajo propiedad común o gestión coordinada.

6. Requisitos y cumplimiento del proyecto

Presupuestos

- Cada aspecto del proyecto debe tener dos cotizaciones separadas de contratistas autorizados que estén al día con el estado de Maryland y no estén afiliados al solicitante. Por ejemplo, si un proyecto tuviera que incluir pintura, señalización y ventanas nuevas, los solicitantes deben enviar lo siguiente:
 - Dos (2) presupuestos de dos contratistas generales capaces de encargarse de todo el trabajo

O BIEN

- Dos (2) presupuestos para pintura; dos (2) presupuestos para señalización y dos (2) presupuestos para ventanas
- El monto final del reembolso de la subvención se basará en las ofertas más bajas para cada componente del proyecto.
- Los solicitantes que sean contratistas con licencia pueden licitar y realizar el trabajo, pero aún se requieren dos cotizaciones adicionales de contratistas con licencia que no estén afiliados al solicitante.
- Todos los contratistas, fabricantes de letreros o comerciantes también deben tener la licencia de construcción correspondiente a sus negocios o comercios para que su oferta sea considerada.
- **CONSEJO:** *Se recomienda encarecidamente que los solicitantes soliciten presupuestos detallados a los contratistas cuando soliciten ofertas.*

Renderizados

- Los solicitantes deben proporcionar una representación visual de las mejoras propuestas que ilustre los cambios planificados y la ubicación de esas mejoras.
- Los materiales aceptables pueden incluir bocetos dibujados a mano, fotografías con anotaciones u otras herramientas visuales que demuestren las mejoras propuestas. No es necesario que un profesional realice las representaciones gráficas; sin embargo, deben transmitir claramente el alcance, la intención del diseño y la ubicación del trabajo propuesto para que la BDC pueda evaluar el proyecto con precisión.
- Los solicitantes que tengan preguntas sobre lo que se requiere o cómo preparar las representaciones adecuadas deben consultar a su representante de la BDC asignado antes de la presentación.

Marco temporal

- **NO COMIENCE A TRABAJAR ANTES DE LA APROBACIÓN.** El trabajo realizado antes de la concesión de la subvención no es elegible para el reembolso.
- La construcción debe completarse dentro de los 120 días de la carta de adjudicación, a menos que se apruebe lo contrario por escrito.

Solicitudes de extensión

La BDC debe recibir todas las solicitudes de prórroga por escrito (se aceptan correos electrónicos). La aprobación de las solicitudes de prórroga se enviará por correo electrónico.

Cambio en la propuesta del proyecto

- La BDC debe aprobar todos los cambios en un ámbito de trabajo aprobado **ANTES** de que se lleven a cabo dichos cambios.
- Los cambios que reduzcan el alcance y el costo del proyecto reducirán el monto de la subvención.
- Los cambios que amplíen el alcance del trabajo pueden aumentar el monto de la subvención, sujeto a la revisión y aprobación del alcance ampliado por parte de la BDC.
- Si se realizan cambios en el alcance del trabajo sin la aprobación de la BDC, la BDC se reserva el derecho de cancelar la subvención en su totalidad.

Mantenimiento de mejoras

Como parte del proceso de aceptación de la subvención, el solicitante se compromete a mantener todas las mejoras realizadas según los planes aprobados en su estado final durante un periodo de cinco (5) años.

Requisitos de permisos y códigos

- **Los contratistas deben obtener los permisos de construcción requeridos y los permisos de privilegios menores (si es necesario), y completar el proyecto de acuerdo con todos los códigos, ordenanzas y prácticas de ingeniería estándar aplicables.**
- Los contratistas deben estar debidamente registrados, licenciados y asegurados, y deben pasar un chequeo de inhabilitación, según lo exija la ley.
- La aprobación de una FIG por parte de la BDC no reemplaza ni implica la aprobación de otras agencias municipales. Los solicitantes y sus contratistas son los únicos responsables de obtener todos los permisos necesarios y de garantizar

el pleno cumplimiento de los códigos y reglamentos locales antes de comenzar a trabajar.

- **NOTA: Las tarifas de los permisos NO son elegibles para el reembolso.**

Requisito de permiso de uso y ocupación

- Si no tiene un permiso de uso/ocupación al momento de la solicitud, debe presentar uno antes del reembolso.
- No se reembolsará ningún proyecto de FIG sin un permiso de uso y ocupación para el espacio comercial mejorado.

Reembolso

- Para calificar para el reembolso, los concesionarios deben enviar la siguiente documentación a su representante de la BDC:
 - Un formulario de solicitud de reembolso completo, proporcionado por el representante de la BDC
 - Dos (2) fotos del trabajo terminado que muestren la mejora completa
 - Copias de TODOS los pagos a contratistas y proveedores. Estos comprobantes de pago pueden incluir lo siguiente y deben incluir los nombres del solicitante y el nombre del proveedor, así como la fecha del pago:
 - Cheques cobrados obtenidos del banco del solicitante. El monto del beneficiario debe coincidir con los presupuestos incluidos en la solicitud o ir acompañado de las facturas asociadas
 - Facturas marcadas como pagadas. Las facturas deben indicar qué trabajo se completó.
 - Recibos que incluyan los productos comprados y los costos detallados.
- Las propiedades son elegibles para el reembolso solo cuando han recibido un certificado de ocupación completo del edificio Y hay un inquilino comercial en el primer piso.
- Las propiedades deben tener instalados letreros comerciales permanentes y claramente visibles antes del reembolso. No es necesario que la señalización forme parte del alcance de la obra aprobada, pero un edificio sin señalización comercial instalada en el momento de la finalización del proyecto no será elegible para el reembolso. Si la señalización se retira o se daña durante el proyecto, se debe volver a instalar o reemplazar antes del cierre.

- **NOTA:** Si el costo final del proyecto es inferior a los costos del proyecto proporcionados a la BDC en el momento de la solicitud y la aprobación, la BDC reducirá el monto de la subvención para mantener la proporción de contrapartida requerida (1:1).

Consideraciones estéticas

Todos los programas de subvenciones para la mejora de fachadas de la BDC **son de naturaleza discrecional y las adjudicaciones no están garantizadas**. Las solicitudes son revisadas por un comité interno y pueden requerir revisiones importantes para obtener la aprobación.

Si el área circundante de un edificio es apta para los peatones, los diseños del proyecto propuesto deben estar en armonía con el carácter del área. Si el distrito circundante no es amigable para los peatones, las propuestas deben priorizar las mejoras diseñadas para atraer a los peatones, con el objetivo de transformar el área.

Se conservarán las cualidades originales distintivas y el carácter del edificio; la eliminación de características arquitectónicas históricas o distintivas puede generar la desaprobación del proyecto. Los elementos arquitectónicos deteriorados deben repararse en lugar de reemplazarse. Si es necesario reemplazarlos, los materiales nuevos deben coincidir con los materiales originales en términos de diseño, color, textura y otras cualidades visuales.

Las modificaciones de diseño contemporáneo de las propiedades existentes son aceptables si no comprometen los elementos históricos, arquitectónicos y culturales importantes del edificio y si el diseño es compatible con el tamaño, la escala, el color, el material y el carácter de la propiedad y sus edificios adyacentes. Para obtener orientación adicional, consulte el documento de inspiración para la mejora de la propiedad en este enlace: <https://bit.ly/FIGinspiration>.

Solicitantes en un distrito histórico de la ciudad de Baltimore (CHAP, en inglés)

Los solicitantes que se encuentren dentro de un distrito histórico designado como CHAP deben recibir una autorización del CHAP para proceder antes de comenzar a trabajar, y el alcance del trabajo debe cumplir con las normas, reglamentos y directrices de diseño del CHAP. No es necesario obtener esta aprobación antes de presentar la solicitud, ya que el alcance del trabajo del proyecto puede cambiar en espera de que la BDC revise y apruebe esta subvención.

- Puede encontrar más información sobre cómo obtener esta autorización aquí: <https://chap.baltimorecity.gov/applications-procedures-guidelines>
- Puede encontrar una lista de los distritos históricos de la ciudad de Baltimore (CHAP) aquí: <https://chap.baltimorecity.gov/historic-districts/maps>
- Las normas y reglamentos del CHAP y las directrices de diseño se pueden encontrar aquí: <https://chap.baltimorecity.gov/rules-regulations-and-design-guidelines>

Solicitantes en un distrito de una calle principal de la ciudad de Baltimore

Es posible que las propiedades ubicadas en Belair-Edison, Federal Hill, Fells Point, Hamilton-Lauraville, Highlandtown, Pennsylvania Avenue, Pigtown y Waverly deban presentar esta solicitud al Comité local de Revisión del Diseño de las Calles Principales. Un miembro del personal de la BDC le asesorará.

Puede encontrar más información sobre el programa de calles principales de Baltimore aquí: <https://smba-d.baltimorecity.gov/mwboo/baltimore-main-streets>

7. Solicitud

Para comenzar el proceso, complete su información de contacto aquí {ESCRIBA UN BIT.LY PARA EL FORMULARIO DE HUBSPOT} y se le enviará una solicitud. **Deberá hablar con un oficial de desarrollo económico de la BDC antes de presentar su solicitud.**

Lista de verificación para la presentación de solicitudes (para uso del solicitante)

Utilice esta lista de verificación para confirmar que su paquete de solicitud está completo antes de enviarlo:

- Todos los campos de la solicitud completos (incluida la firma del solicitante y, si corresponde, del propietario)
- Formulario W-9 del solicitante
- Dos imágenes de la propiedad del proyecto en su estado actual
- Dibujos conceptuales, representaciones o planos del trabajo propuesto
- Dos (2) estimaciones del contratista para cualquiera o todos los trabajos a realizar
- Contrato de arrendamiento firmado, carta de intención u otra prueba de ocupación comercial de la propiedad

8. Cierre

Si su proyecto recibe un FIG, deberá enviar los siguientes elementos durante el proceso de cierre. Tenga en cuenta estos requisitos al completar su proyecto:

- Al menos 2 fotos posteriores que muestren todo el alcance del trabajo completado y la señalización de la empresa
- Copias de TODOS los pagos a los contratistas por el trabajo completado que cumpla con los requisitos (consulte la sección de reembolsos más arriba)
 - El comprobante de los pagos del contratista debe sumar el monto del "Costo total final del proyecto" mencionado anteriormente.
- Un formulario de solicitud de reembolso completado y firmado. Puede solicitar este formulario a su representante de la BDC en cualquier momento.