

**Preguntas y respuestas sobre el acuerdo de Beneficios Comunitarios  
3 de marzo de 2021**

**Clave del acrónimo**

**AMI:** Ingreso Medio para el Área

**BWI:** Brooklyn Workforce Innovations

**CBA:** Acuerdo de Beneficios Comunitarios

**CBO:** Organización Comunitaria

**CB:** Junta de la Comunidad

**FAC:** Comité de la Quinta Avenida

**HPD:** Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York

**MIH:** Vivienda Inclusiva Obligatoria

**OB:** Oportunidades para un Mañana Mejor

**SBIDC:** Corporación de Desarrollo Industrial del Suroeste de Brooklyn

**ULURP:** Procedimiento Uniforme de Revisión del Uso del suelo

**Vivienda y Economía**

**1) P: ¿Cuál es el cronograma estimado para que se complete el edificio?**

R: Si el proyecto es aprobado en ULURP, ingresaremos a un proceso de diseño de 18-24 meses, seguido de aproximadamente 18-24 meses de construcción. En total, anticipamos que tardará entre 3 y 4 años.

**2) P: ¿Puede aclarar la cantidad de unidades de 1, 2 y 3 BR muy asequibles en la propuesta (no en términos de porcentaje, sino de cantidad bruta de unidades)?**

R: De las 33 unidades sociales/asequibles, el 40%, o de 12 a 13 apartamentos, se reservará para el 30% de AMI en los niveles de asequibilidad profunda.

**3) P. ¿Cuántos apartamentos se reservan para residentes con problemas de movilidad?**

R: Todo el edificio es accesible para discapacitados. Específicamente, tendrá un 5% de viviendas reservadas para unidades con problemas de movilidad y un 2% de viviendas reservadas para personas con problemas de visión y audición. Los residentes de movilidad tendrán espacio para sillas de ruedas y otras características accesibles, mientras que los residentes visuales tendrán luces intermitentes y braille, entre otros elementos. La accesibilidad para discapacitados será requerida en el acuerdo regulatorio con la ciudad.

**Las siguientes preguntas se refieren a la siguiente diapositiva:**

**4) P: En la diapositiva con los porcentajes de renta de mercado, en el rectángulo delineado en rojo a la derecha, ¿cuál fue el significado de la columna del 30% y la columna del 60%?**

**5) P: ¿Puede explicar de nuevo la caída del 46% del AMI? No estaba claro si se refería a todas las unidades, o solo a las unidades MIH.**

# Housing: Inclusion of Family-Sized Units

Unit Type	Market Rate**	Option 1 Rents (Avg of 60% AMI)		737 4 <sup>th</sup> Avenue (Avg of 46% AMI)	
		40% AMI	80% AMI	30% AMI	60% AMI
0 BR	\$1,650	\$732	\$1,528	No Studios	
1 BR	\$1,750	\$781	\$1,634	\$503	\$1,207
2 BR	\$2,000	\$931	\$1,955	\$598	\$1,443
3 BR	\$2,200	\$1,067	\$2,250	\$683	\$1,658

\*Assumes tenant pays electricity, no electric stove. Rents are approximate and have been calculated at 30% of annual gross income of the target 2020 AMI. For low-income bands, rents are based on 30% of 27%, 37%, 47%, 57%, 67%, and 77% of AMI. All rents are subject to program requirements.  
 \*\*Based on January 2021 rental numbers - [http://www.mns.com/pdf/brooklyn\\_market\\_report\\_jan\\_21.pdf](http://www.mns.com/pdf/brooklyn_market_report_jan_21.pdf)

R: El contorno rosa de esta diapositiva muestra el compromiso asequible para este proyecto. Este proyecto es más profundamente asequible que lo que requiere el programa de vivienda inclusiva obligatoria que se muestra en el medio de la Opción 1. Hasta donde sabemos, es la primera vez que un desarrollador acuerda reducir el AMI promedio al 46% del AMI sin subsidios públicos. Eso significa que en este edificio, las familias con un AMI del 30% pagarían entre \$500 y \$700 al mes por un apartamento de 1, 2 y 3 habitaciones, mientras que las familias con un AMI del 60% pagarían entre \$1200 y \$1700 por un apartamento de 1, 2 y 3 habitaciones. Todos los alquileres no representan más del 30% de los ingresos del hogar.

## 6) P: ¿Cómo aplicamos a estos apartamentos?

R: La lotería comienza aproximadamente 6 meses antes de que se anticipa que el edificio estará completo. Fifth Avenue Committee organizará varias sesiones de información comunitaria en varios idiomas como parte de un esfuerzo de marketing para garantizar que los residentes locales conozcan la lotería.

## 7) P: ¿Cuál es el costo de construcción esperado para este proyecto? Una vez completado, ¿cuál es el costo operativo mensual total esperado para el proyecto (incluidos todos los gastos, como los pagos de la hipoteca, los gastos operativos y el servicio de la deuda)? ¿Cuál es la renta mensual total proyectada que traerá el proyecto, asumiendo que todos los espacios de alquiler están generando renta a las tarifas esperadas? ¿Cuánto subsidio adicional requeriría Totem para que los niveles actuales de MIH del proyecto se extiendan al 50 por ciento de las unidades del proyecto?

R: Con la asociación de FAC, el equipo del proyecto se conectó con HPD para ver si era posible ofrecer una asequibilidad adicional, pero no tenían los recursos para hacerlo. Desafortunadamente, HPD actualmente no tiene un programa para cerrar la brecha entre el 25% y el 100% asequible. Para cubrir el costo de construcción, cada unidad adicional cuesta alrededor de \$500,000 para construir; proporcionar un 25% adicional para el edificio requeriría \$17-20 millones de dólares de subsidio adicional de la

ciudad. En esta etapa del proyecto, es imposible llegar con precisión a los costos del proyecto, ya que el edificio no está diseñado y las variables relacionadas con la construcción, el financiamiento y otros costos son imposibles de fijar en esta etapa. Dicho esto, algunos supuestos básicos que guían las proyecciones presupuestarias se analizan más adelante.

**8) P: ¿Puede Totem explicar cuánto esperan ganar con este proyecto en ganancias? ¿Ha proporcionado ese análisis financiero detallado con CM Menchaca?**

R: El edificio aún no está completamente diseñado, lo que significa que no tenemos planos de construcción, y los costos no están claros en cuanto a construcción, mano de obra, financiamiento, etc., de ahí el proceso invertido que atravesamos en ULURP donde se nos pide que evaluemos un edificio antes que está completamente diseñado. Pero ese es el sistema al que nos enfrentamos. No obstante, los costos totales de desarrollo del estadio de béisbol son de aproximadamente \$100 millones (construcción, uso de la tierra, etc.). Los proyectos de desarrollo típicos en la ciudad estiman retornos del 7-9% durante la vida del proyecto. En este caso, debido a que redujimos el nivel de AMI a un promedio de 46% de AMI, el equipo del proyecto está pronosticando rendimientos de desarrollo en un solo dígito bajo en la actualidad. Las 33 unidades de unidades asequibles son permanentemente asequibles sin dólares de los contribuyentes para preservar esas 33 unidades. La profundidad de la asequibilidad afecta los rendimientos.

**9) P: ¿Cuánto cuesta la biblioteca FAC en este momento? Parece que Totem ganará \$3 millones al año, y sé que la biblioteca costaría más cerca de \$15 millones, entonces, ¿por qué 737 4th Avenue costaría mucho más?**

R: El proyecto de la biblioteca es de 49 apartamentos; 737 4th Avenue tendrá casi el triple del tamaño del proyecto de la biblioteca. La parte residencial y el exterior de la biblioteca costarán alrededor de \$38 millones, por lo que está en línea con lo que ha descrito el equipo de desarrollo.

**10) P: ¿Podemos tener una justificación de por qué una demanda en el contrato era que el nuevo sitio no tuviera un refugio para personas sin hogar?**

R: Esta fue una solicitud de la Junta Comunitaria (Community Board). El vecindario ha tenido varios hoteles en el área convertidos en refugios, y la CB tenía preocupaciones sobre cuántos refugios había. Sin embargo, es importante hacer una distinción aquí que la solicitud era crear una vivienda social/asequible permanente aquí, que es diferente de la vivienda temporal que se encuentra en un refugio. La carta firmada trataba de que la propiedad se convirtiera en un refugio para personas sin hogar, no de viviendas asequibles para personas que antes estaban sin hogar.

**11) P: ¿Cómo conseguimos más proyectos como este, cuando la ciudad no da un paso al frente y proporciona subsidios?**

R: La clave es que la Junta Comunitaria (Community Board) pueda ser más clara sobre lo que el vecindario le gustaría que entregara un proyecto. En este caso, la asequibilidad y la vivienda más profundas fueron claramente la prioridad que escuchamos, y la decisión de CB de trabajar con el desarrollador para llegar a una solución fue importante. Sunset Park también ha tenido una gran participación en este proyecto y otros desarrollos en el área. Para replicar este modelo, la comunidad debe continuar organizándose y defendiendo lo que la comunidad necesita y quiere. Para que los proyectos financiados con fondos privados generen beneficios públicos adicionales, es necesario que la

ciudad piense de manera innovadora, y es importante que los grupos comunitarios le hagan saber a la ciudad lo que quieren y necesitan.

**12) P: ¿Totem ha abordado la preocupación de la comunidad en torno a la gentrificación? ¿Cómo se puede responsabilizar a Totem por el desplazamiento de miles de familias?**

R: Nadie está siendo desplazado directamente por este proyecto. El desplazamiento secundario en el vecindario es el resultado de la falta de suficientes viviendas asequibles en el área, y un informe reciente de FAC muestra una pérdida neta de viviendas para el área mientras la población está creciendo. Existe la necesidad de construir viviendas y viviendas permanentemente asequibles. Este proyecto agregará más viviendas utilizando una de las tres opciones para crear viviendas asequibles FAC descritas en su reciente informe de vivienda (al que se puede acceder [aquí](#); un panel de discusión de expertos de toda la ciudad que discuten las recomendaciones está disponible [aquí](#)). Además de los dos proyectos que está construyendo FAC, esta es realmente la única forma de nuevas viviendas asequibles que se agregarán al área en el futuro previsible.

**Empleo y pequeñas empresas**

**13) P: ¿Habrán capacitación, desarrollo profesional y oportunidades de crecimiento para estos trabajos? Como sabemos, muchos de estos proyectos contratan puestos de nivel de entrada, pero ¿hay alguna garantía de que recibirán oportunidades de crecimiento y desarrollo?**

R: Con respecto a los trabajos de construcción, aunque no hay garantía de que los trabajadores en un sitio sean transferidos a trabajos futuros, las organizaciones de la fuerza laboral trabajarán arduamente para identificar al candidato adecuado para todas las oportunidades laborales y ver que la capacitación que reciben en este El proyecto les ayuda a ser competitivos en futuros trabajos en la ciudad. Los recursos de OBT, SBIDC, FAC y BWI permanecen para los candidatos colocados. Con respecto a los trabajos permanentes, la inclusión de 32BJ proporciona una tubería incorporada para trabajos futuros y más permanentes. Además, el proyecto se ha comprometido a identificar pequeñas empresas locales para los espacios comerciales, y los grupos de mano de obra tienen la esperanza de identificar buenas coincidencias para el empleo a largo plazo con esas empresas.

**14) P: ¿Se proporcionarán estos trabajos a personas que no dominan el inglés, como nuestros miembros latinos inmigrantes de primera generación y nuestros miembros en su mayoría chinos?**

R: Sí. Tanto OBT como FAC tienen programas de hablantes de otros idiomas. FAC tiene específicamente un programa Bridge donde FAC trabaja con neoyorquinos que tienen habilidades lingüísticas limitadas para identificar trabajos para ellos, enseñarles inglés y brindar capacitación para esas oportunidades laborales. BWI y OBT sirven y reclutan una parte significativa de hablantes no nativos para oportunidades de capacitación laboral.

**15) P: ¿Cómo llegaron al punto de referencia del 35% para la contratación local? ¿Está escrito en el acuerdo el alquiler comercial asequible para empresas?**

R: El 35% es un objetivo estándar en los proyectos de viviendas asequibles en toda la ciudad. Una demanda del 50% o 60% podría obstaculizar al contratista y evitar que entregue el trabajo a tiempo. Esta es la norma utilizada en otros CBA y es la norma en la infraestructura de viviendas asequibles.

**16) P: Como propietario de una pequeña empresa, ¿cómo podemos postularnos para ocupar uno de los lugares comerciales en este desarrollo?**

R: Faltan algunos años, pero nos encantaría identificar pequeñas empresas en la comunidad para ampliar esas oportunidades. También confiaremos en la red CBO para apuntar a esas pequeñas empresas y organizaciones en el área. Si desea mantenerse en contacto con nosotros sobre oportunidades de arrendamiento, en caso de que el proyecto sea aprobado y continúe con el desarrollo, hágalo.

**17) P: Queremos conservar a Dunkin' Donuts porque ofrece trabajos y oportunidades. ¿Podemos conservar los Dunkin' Donuts en el lugar?**

R: Durante la construcción, tendrían que mudarse y una vez que se complete el desarrollo, preferiríamos apuntar a las pequeñas empresas, no a una cadena nacional. Sin embargo, si Dunkin' Donuts quisiera regresar como inquilino en el edificio permanente, estamos abiertos a la discusión.

**18) P: ¿Hay alguna forma en que la comunidad pueda verificar la construcción para ver qué trabajos están disponibles y cómo podemos presentar una solicitud?**

R: Crescent es la organización que administraría esto en el equipo del proyecto. A SBIDC y BWI les encantaría trabajar con cualquier persona seleccionada para ser parte del equipo y también publicarán oportunidades de trabajo 6 meses antes de la oportunidad.

**19) P: Para trabajar con empresas locales, en lugar de grandes cadenas, ¿hay alguna garantía de que no se aumentarán los arrendamientos?**

R: El Proyecto diseñará el comercio minorista en espacios reducidos para que los espacios estén disponibles y sean asequibles para las tiendas locales y minoristas. Dentro de los arrendamientos minoristas, habrá una guía para que los minoristas contraten localmente y el equipo del proyecto trabajará en estrecha colaboración con las CBO locales para ayudar a identificar tanto a los posibles inquilinos como a los empleados para esos espacios comerciales.

### **Transporte e infraestructura**

**20) P: El estacionamiento subterráneo es caro y todos en el edificio tendrán un automóvil. ¿Es factible quitar el estacionamiento y construir viviendas más asequibles? ¿Qué vas a hacer para ayudar al público a caminar por la zona con la construcción?**

R: No esperamos que todos tengan un automóvil, pero por ley se requiere que el proyecto proporcione el 40% de la cantidad de unidades con tarifa de mercado para estacionamiento equivalente a aproximadamente 45-50 espacios de estacionamiento en el sitio. El proyecto fomentará el menor tráfico vehicular posible, ofreciendo a las personas estacionamiento para bicicletas y fácil acceso al metro. El equipo del proyecto trabajará con socios locales y gerentes de construcción para prestar más atención a la condición de los peatones, especialmente dada su proximidad a una estación de tren.

**21) P: ¿Cómo funciona su asociación con Oonee y los casilleros para bicicletas con el edificio?**

R: Durante los próximos dos años de construcción, Oonee trabajará con Totem para garantizar que las instalaciones de estacionamiento de bicicletas para el público se implementen y mantengan adecuadamente. Este estacionamiento será gratuito para el público con una prioridad para los miembros de la comunidad inmediata, incluida la cantidad de trabajadores esenciales y trabajadores de servicios que viven y trabajan en el vecindario.

**22) P: ¿Hay planes para más infraestructura o algo de lo que se beneficiarán los miembros que no pertenecen a la comunidad?**

R: El proyecto construirá una infraestructura verde que incluye bioswales y áreas de captación de lluvia. Hay una importante acumulación de agua de lluvia en la zona, que la infraestructura del edificio ayudará a paliar. Otras mejoras incluyen estacionamiento multimodal para bicicletas y venta minorista orientada a la comunidad.

**Creación y rendición de cuentas de CBA**

**23) P: ¿Cómo define la comunidad en lo que respecta a los mecanismos de participación y rendición de cuentas?**

La Junta Comunitaria 7 (Community Board 7) aprobó el proyecto con recomendaciones específicas. La mayor parte del contenido del CBA provino directamente de esas recomendaciones. El enfoque principal de este documento es CB7 y específicamente Sunset Park, que realmente se beneficiará de las viviendas asequibles y otras mejoras. Se aplicará la misma preferencia a la lotería. Gran parte del alcance y el marketing de FAC en torno a la lotería de viviendas asequibles se centrará en Sunset Park.

**24) P: Entiendo que el CBA es un acuerdo legalmente vinculante. ¿Puede explicar cómo se hace cumplir y quién lo hace?**

R: El Acuerdo de Beneficios Comunitarios se puede hacer cumplir a través de varios mecanismos. El CBA es un contrato vinculante. Aunque siempre ha existido la preocupación de que los convenios colectivos no se puedan hacer cumplir, este es diferente. Dado que hay cuatro Organizaciones Comunitarias establecidas en este CBA, todas pueden responsabilizar al desarrollador, individual o colectivamente. Un párrafo clave para hacer referencia en el CBA es la Sección 8b. Además, este CBA sería un documento registrado en la aprobación del proyecto. Los compromisos de CBA serán un requisito vinculante de la propiedad, por el cambio del uso de suelo, no solo del desarrollador. Cada organización tiene la autoridad independiente para acudir a los tribunales y hacer que se cumpla. Sin embargo, el miembro del Consejo y el HPD, así como otras agencias de la ciudad, pueden ayudar a hacer cumplir este documento.

**25) P: ¿Cuál es la frecuencia de los requisitos de presentación de informes? Y, para ser claros, ¿el único mecanismo de ejecución es una o más de estas pequeñas organizaciones sin fines de lucro locales haciendo proactivamente y llevando un caso a la corte?**

R: El CBA exige la presentación de informes formales a la comunidad al menos cada 6 meses. Para viviendas sociales/asequibles, el HPD regulará si se cumplen todos los compromisos de vivienda asequible asumidos, mientras que la FAC realizará informes administrativos anuales sobre las unidades asequibles. También confiaremos en las cuatro organizaciones comunitarias establecidas, que tienen

fuertes lazos y reputación en la comunidad, para hacer cumplir el convenio colectivo. También se podría solicitar la participación de las agencias de la ciudad, además del HPD.

**26) P: ¿Puede explicar el proceso detrás del CBA y cuánto tiempo ha estado en progreso?**

R: Después de un proceso de participación de casi dos años con la Junta Comunitaria local, votaron para aprobar el proyecto con 9 condiciones para que el equipo de desarrollo las considere en el otoño de 2020. Posteriormente, el presidente del condado de Brooklyn también emitió una opinión favorable del proyecto con algunas condiciones adicionales. Estas opiniones se pueden encontrar [aquí](#) en la página 17 y en la página 22, respectivamente. Para demostrar capacidad de respuesta a estas prioridades de la comunidad, redactamos un convenio colectivo legalmente vinculante para garantizar que estos compromisos se cumplan en este proyecto. Y recurrimos a cuatro organizaciones sin fines de lucro con base en el vecindario, con experiencia en las disposiciones de la CBA que van desde viviendas asequibles hasta trabajos e infraestructura del vecindario para firmar el documento y responsabilizar al equipo de desarrollo por la implementación. Junto con algunas solicitudes adicionales presentadas por la ciudad y la MTA, este documento es una traducción directa de las prioridades descritas por la CB y los miembros de la comunidad durante el proceso ULURP en un contrato legalmente vinculante.

**Misceláneos**

**27) P: ¿Cuál es la diferencia entre ayudar a una pequeña comunidad en Centroamérica y este proyecto?**

R: La diferencia clave entre este y nuestro proyecto en El Salvador es que la tierra era de propiedad pública y Totem trabajó como consultor del alcalde y la ciudad para repensar el uso de la tierra de propiedad pública. Este terreno en Sunset Park es de propiedad privada.

**Logística**

**28) P: ¿Esta sesión de información se grabará y se compartirá con los miembros de la comunidad?**

R: Se está grabando y será compartido por la oficina del concejal Menchaca en este enlace: <https://council.nyc.gov/carlos-menchaca/737-4th-avenue-rezoning/>