



## **Preguntas y respuestas de la comunidad de UNITED YARDS Y BACK OF THE YARDS WORKS**

18 de diciembre de 2022

### **¿Cuántos puestos de trabajo se crearán con este desarrollo?**

Esperamos tener más de 300 empleos de construcción temporales creados por este desarrollo y al menos 60 empleos permanentes de alta calidad mantenidos dentro de las propiedades una vez que esté en funcionamiento.

### **¿Está buscando terrenos fuera del mercado para construir una nueva construcción o propiedades para rehabilitar?**

Estamos analizando todas las propiedades disponibles que rodean inmediatamente el sitio de United Yards, pero nuestro enfoque principal está en el desarrollo de las propiedades existentes en nuestro plan actual. Se harían excepciones para las propiedades que están inmediatamente adyacentes a nuestros sitios o donde el estacionamiento podría estar disponible de manera asequible para nuestros inquilinos/residentes minoristas.

### **¿Cuál es el cronograma general del proyecto?**

Nuestras expectativas son que la construcción comience en el espacio comercial en el edificio Goldblatts en marzo de 2023, y en el sitio de Justine Street a partir de abril de 2023. El primer espacio comercial estaría abierto en el invierno de 2024 y los apartamentos residenciales estarían disponibles por primera vez para el verano de 2024. Esperamos que todos los componentes de la Fase Uno se completen a mediados de 2025. Estas fechas están sujetas a aprobaciones públicas y al cierre del financiamiento en los próximos meses.

### **¿Cómo garantizará que los apartamentos sean asequibles para las personas que ya viven en Back of the Yards?**

Nos hemos comprometido a que el 100 % de nuestros apartamentos tengan restricciones de ingresos, lo que significa que se mantendrán asequibles durante el período de cumplimiento de 30 años de este proyecto. Además, hemos dado el paso de reducir los alquileres a un nivel que sea asequible para los residentes de la comunidad de Back of the Yards mediante el seguimiento de los alquileres promedio en el área de mercado inmediata (que actualmente se encuentran por debajo de las restricciones de alquiler para personas de bajos ingresos para la ciudad en su conjunto). ) y descontándolos aún más en un 20 %. Nuestros materiales de presentación con el 20th Ward proporcionan un cronograma de alquileres que reflejan alquileres en montos reales muy por debajo de los alquileres restringidos asequibles estándar. 12 apartamentos ofrecerán alquileres extremadamente bajos del 15 al 30 % del ingreso medio del área.

### **¿Se dará prioridad a los apartamentos para los residentes de Back of the Yards?**

La Ley de Vivienda Justa de 1968 exige que debemos comercializar estas unidades y ponerlas a disposición de cualquier persona que necesite los requisitos de elegibilidad, pero haremos todo lo posible para comercializar y solicitar solicitudes de los residentes locales interesados en los nuevos

apartamentos. Nuestra firma de administración de propiedades tiene mucha experiencia trabajando dentro de la Ciudad de Chicago en tales esfuerzos y tenemos todas las esperanzas de que los residentes locales puedan acceder a esta propiedad cuando se abra.

### **¿Se quitará la nieve de las propiedades?**

Nuestro equipo ha presupuestado para quitar la nieve en toda la propiedad, desde el nuevo edificio en Justine Street y West 47th hasta el oeste hasta el edificio comercial en Marshfield y West 47th. La remoción de nieve y otros servicios de mantenimiento/custodia se proporcionarán diariamente según sea necesario.

### **¿Se brindará seguridad a las empresas?**

Ya hay personal las 24 horas en el edificio Goldblatts en el vestíbulo del desarrollo New City Supportive Living, pero esperamos tener personal de tiempo completo en varios lugares dentro de este desarrollo. Se proporcionarán los servicios de seguridad adecuados durante el horario comercial y, si es necesario, en otros horarios.

### **¿Se reservarán los apartamentos para los residentes de la Sección 8 o de la Autoridad de Vivienda de Chicago?**

No, no hay unidades de vivienda pública o Sección 8 basadas en proyectos en este desarrollo. Los titulares de vales podrán solicitar unidades. Estos apartamentos tendrán restricciones de ingresos, pero no otras limitaciones, en términos de a quién se pueden alquilar.

### **El estacionamiento ya es un problema en el 20th Ward y agregaría 86 unidades de vivienda familiar además de muchos negocios nuevos. ¿Cómo planea manejar las necesidades de estacionamiento de sus inquilinos y empresas? ¿Agregarán algún estacionamiento nuevo?**

Esta propiedad califica bajo la ordenanza de Desarrollo Orientado al Tránsito Equitativo de Chicago, por lo que no se requiere estacionamiento fuera de la vía pública. Dicho esto, para acomodar al personal y los clientes, así como a los inquilinos lo mejor que podamos, intentaremos reunir estacionamiento fuera de la calle para 60-75 espacios. Se construirán 19 espacios de estacionamiento en el sitio de Justine Street y se proporcionarán 8 espacios de estacionamiento en el sitio de Marshfield. Se agregará estacionamiento 45° a lo largo de Marshfield Avenue para aumentar la densidad de opciones de estacionamiento en la calle. El equipo y la Ciudad están buscando otras opciones de estacionamiento fuera del sitio en el área circundante inmediata para satisfacer las necesidades de los inquilinos comerciales.

### **Una tienda de comestibles cercana está cerrando y ya hay opciones limitadas de alimentos en el Distrito 20 y sus alrededores. Con más de 50 nuevas familias mudándose a la propiedad en Justine, ¿traerá opciones adicionales de alimentos frescos a la comunidad?**

Hay un supermercado Aldi inmediatamente al otro lado de la calle del edificio de Justine Street, pero estamos de acuerdo en que Back of the Yards se beneficiará de recursos adicionales de alimentos frescos. Estamos asociados con Star Farm, una organización sin fines de lucro con sede en Back of the Yards, que se enfoca en la agricultura urbana, el paisajismo y el acceso a productos frescos y orgánicos a través de tiendas emergentes y mercados. Nuestra intención es incluir un mercado de tiendas para que Star Farm venda productos frescos como parte de la primera fase de United Yards.

**El sitio propuesto para la cervecería está a una cuadra de la Escuela Primaria Chávez y hay una moratoria en el nuevo desarrollo de bares y licorerías cerca de las escuelas. ¿Está solicitando la aprobación del Distrito 20 para esta parte del proyecto ahora?**

Se propone que el edificio comercial que se está construyendo en Marshfield y West 47th se construya como una cervecería y un espacio de reunión comunitaria. En la actualidad dicha propuesta se encuentra en etapa conceptual y el espacio en desarrollo podría ser utilizado como cualquier tipo de local comercial. A medida que los planes para este desarrollo se consoliden aún más, el equipo trabajará con el Distrito 20 y la comunidad para obtener información para considerar este uso. Para ser claros, no estamos solicitando la aprobación de una cervecería o licencia de licor en este lugar en este momento.

**¿La cervecería servirá comida?**

Sí. La cervecería tendrá una cocina, pero también contará con comida de restaurantes cercanos para entrega.

**¿El centro de salud tendrá servicios de salud mental para la comunidad?**

Sí, el inquilino del Centro de salud calificado federalmente (FQHC) brindará servicios de salud mental como parte de sus ofertas estándar en esta ubicación.

**¿Cuántos apartamentos está proponiendo construir en total?**

Nos hemos comprometido con 86 unidades totales en nuestra solicitud para este desarrollo de la Ciudad de Chicago y la comunidad. 51 se incluirán en la Fase 1A y al menos 35 unidades se incluirán en la Fase 1C. Esperamos ensamblar propiedades adyacentes adicionales para aumentar la cantidad de unidades en total a cerca de 125 en la Fase 1.

**¿Se está coordinando el proyecto de United Yards con el CDOT con respecto a las mejoras a la seguridad del tráfico en la intersección de 47th y Ashland?**

El equipo se está coordinando con los equipos de CDOT y DPD para asegurarse de que estamos trabajando en coordinación con el grupo de trabajo de Ashland/47th Viaduct para garantizar que la infraestructura se renueve solo una vez y que se enfatice la seguridad del tráfico, el estacionamiento y los peatones.

**Ustedes dicen que se comprometerá a mantener los alquileres asequibles durante al menos 30 años, pero ¿cómo propone mantenerlos en buen estado y bien gestionados durante todo este período?**

El programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos, al que se accederá para financiar una parte de este desarrollo con capital privado, requiere un mínimo de 15 años de restricciones de bajos ingresos, y la Ciudad de Chicago requerirá que nos comprometamos a mantener ese mismo nivel de asequibilidad a través de 30 años. Nuestro equipo de desarrollo está compuesto por profesionales de viviendas asequibles y es nuestra intención cumplir con estos requisitos y superarlos.

**¿Habrá más sesiones de información pública?**

Esperamos tener varias reuniones y foros de información en 2023 para informar y recibir aportes de la comunidad. Estas reuniones serán organizadas por el equipo de desarrollo y, con suerte, contarán con la participación de la ciudad de Chicago, el Distrito 20 y nuestros socios comunitarios.

### **¿A quién contactamos para comprar el lote vacío?**

No hay lotes vacíos dentro de este desarrollo, pero visite [www.unitedyards.com](http://www.unitedyards.com) si tiene preguntas específicas. También puede visitar el sitio web de la Ciudad de Chicago para obtener información sobre la Iniciativa Block Builders en [www.Chicago.gov/BlockBuilder](http://www.Chicago.gov/BlockBuilder).

### **¿Habrán reuniones comunitarias periódicas dada la complejidad de este proyecto?**

Nuestro plan es tener varias reuniones comunitarias en 2023 para actualizar a la comunidad de Back of the Yards sobre el estado del desarrollo y continuar solicitando comentarios o preguntas adicionales. Continúe visitando [www.unitedyards.com](http://www.unitedyards.com) para obtener más información.

### **¿Este proyecto afectará los impuestos locales sobre la propiedad?**

No. Este proyecto está financiado en su totalidad por financiamiento privado y apoyo previamente comprometido de la Ciudad de Chicago.

### **¿Cómo se manejará la selección de inquilinos e incluirá iniciativas de diversidad e inclusión?**

La selección de inquilinos se manejará de conformidad con la Ley Federal de Vivienda Justa, así como con los requisitos del Departamento de Vivienda de la Ciudad de Chicago. Este equipo de desarrollo tiene mucha experiencia en la selección de inquilinos en Chicago y garantizará el enfoque de mercadeo y arrendamiento que esté disponible para todos los residentes elegibles y las pantallas de antecedentes penales y problemas de crédito.

### **¿Cómo se parecerá este proyecto a los proyectos en vecindarios cercanos que generan salarios por encima del promedio y mejores condiciones?**

United Yards está destinado a ser desarrollado como un desarrollo de alta calidad con alquileres asequibles en varios niveles y de muy alta calidad. Las oportunidades de empleo temporal y permanente serán de alta calidad y al nivel del salario digno de Chicago.