

SOLICITUD DE PROPUESTAS

Para el desarrollo de Propiedades propiedad o controladas por la Asociación de Vecinos de Lykins

La Asociación de Vecinos de Lykins (LNA) ha adquirido (o tiene derechos sobre) varios lotes baldíos dentro del vecindario de Lykins. LNA busca desarrolladores calificados para desarrollar proyectos de buena calidad en estas propiedades. Los proyectos pueden incluir viviendas unifamiliares, edificios multifamiliares y desarrollos de uso mixto.

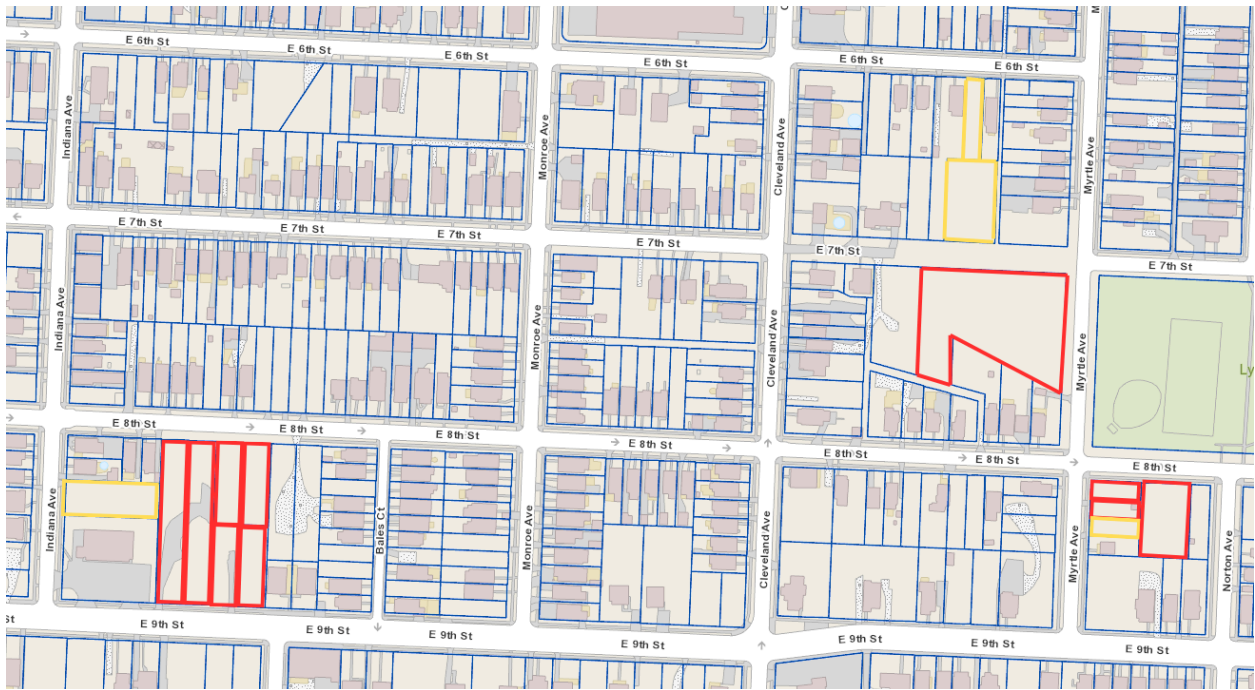
LNA ha establecido una sólida trayectoria de participación y empoderamiento de la comunidad para abordar los desafíos en nuestro vecindario. Nuestro Comité de Vivienda y Desarrollo ha trabajado durante más de cinco años para identificar viviendas deterioradas, adquirirlas mediante litigios y trabajar con rehabilitadores para convertir esas casas y apartamentos en viviendas de calidad. Ahora estamos buscando desarrolladores que nos ayuden a convertir lotes vacíos en nuestro vecindario en viviendas de relleno de calidad.

Por favor responda con su propuesta a más tardar **mediodía del 30 de septiembre de 2024**. Enviar propuestas en inglés y español a **vecindariolykins@gmail.com**.

Propiedades disponibles

Las propiedades están ubicadas alrededor de Lykins Square Park, cerca de 7th St. y Norton en Kansas City, MO. También buscamos desarrollar siete propiedades cerca de 9th e Indiana. Las propiedades incluyen:

DIRECCIÓN	Propiedad	Descripción
3817 E. Calle 7	LNA	Este es el lote baldío de 1,1 acres, que se encuentra inmediatamente al oeste del parque Lykins Square. Además, 3818 E. 7th Street y 3827 E. 6th Street, que son propiedad de KCHA. LNA tiene un acuerdo de opción con KCHA, según el cual podemos comprar estas propiedades. Juntos miden aproximadamente medio acre;
3818 E. Calle 7	Autoridad de agricultura	Este es un terreno baldío arbolado con un barranco inmediatamente al norte de 3818 E. 7th Street. Será difícil desarrollar
3827 E. Calle 6	Autoridad de agricultura	Este es un lote baldío en la calle Sexta, que está aislado pero por lo demás es un buen candidato para el desarrollo.
3413 E. Calle 8	LNA	Estos seis lotes son ideales para desarrollo multifamiliar. Los lotes juntos miden aproximadamente 1,5 acres.
3419 E. Calle 8	LNA	
3423 E. Calle 8	LNA	
3420 E. Calle 9	LNA	
3422 este calle 9	LNA	
3426 este calle 9	LNA	
815 E Indiana	Autoridad de agricultura	Este lote justo al oeste de los 6 anteriores podría ser apropiado como parte de un desarrollo más amplio.
801 Myrtle Ave.	LNA	Estas 4 propiedades al sur de Lykins Park en conjunto suman aproximadamente 0,5 acres y son ideales para viviendas unifamiliares.
803 Myrtle Ave.	LNA	
805 Myrtle Ave	Autoridad de agricultura	
4009 E 8th St.	LNA	



LNA busca vender todos los derechos, títulos e intereses que tiene sobre estas propiedades a uno o más compradores que las convertirán rápidamente en viviendas asequibles o de ingresos mixtos de buena calidad o en proyectos de usos múltiples. Alternativamente, los solicitantes pueden buscar opciones para comprar una o más propiedades, de modo que puedan obtener financiación de Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) y otras fuentes de financiación para su trabajo.

Precios de venta de propiedades

Los precios de venta que LNA cobrará por las propiedades son:

3817 E.7 th Calle	\$20,000
3818 E.7 th Calle	\$7,500 por el derecho a ejercer el acuerdo de opción de LNA
3827 E.6 th Calle	\$3,000 por el derecho a ejercer el acuerdo de opción de LNA
3419 E.8 th Calle; 3423 E. 8 th Calle; 3422 E. 9 th Calle; 3426 E. 9 th Calle	\$11,000 por los 4 lotes
801 - 805 Myrtle y 4009 E 8th St.	Por determinar
3413 E. 8 th Calle; 3420 E. 9 th Calle; 815 Indiana Ave	Para ser negociado en acuerdo con los propietarios actuales o adquirido mediante dominio eminente.

El comprador o compradores deben tener experiencia, capacidad y recursos financieros comprobados para convertir las propiedades en un desarrollo de buena calidad en un período de tiempo razonable. Los solicitantes pueden solicitar una, todas o cualquier combinación de las propiedades.

La decisión de aceptar una propuesta determinada la tomará la Junta Directiva de la Asociación de Vecinos de Lykins, basándose en las recomendaciones del Comité de Vivienda y Desarrollo de LNA.

Apoyo a la Asociación de Vecinos

Para facilitar la finalización exitosa de los proyectos seleccionados a través de este proceso de RFP, LNA brindará apoyo adicional, que puede incluir:

- Proporcionar propiedades a un costo muy por debajo del precio del mercado;
- Apoyar solicitudes razonables de variaciones;
- Garantizar títulos claros para todas las propiedades, y

- Proporcionar una revisión gratuita del plano del sitio.

Estaremos encantados de brindar soporte a los desarrolladores seleccionados de otras maneras, siempre que sea posible.

Requisitos y preferencias

LNA ha trabajado con los residentes del vecindario para comprender y codificar varios requisitos y preferencias para proyectos asociados con este proceso de RFP. Los solicitantes no tienen que satisfacer todas las preferencias para que se les adjudique el proyecto, pero cuantas más preferencias esté dispuesto a satisfacer, mayores serán sus posibilidades de que se le otorguen los derechos de desarrollo.

Requisitos

- El desarrollador o el contratista principal del proyecto debe tener experiencia previa en la construcción de al menos dos proyectos anteriores, exitosos y comparables.
- El promotor debe tener una capacidad demostrada para recaudar los fondos necesarios para financiar el proyecto.
- Las propiedades NO pueden ser utilizadas para AirBNB (o alquiler similar a corto plazo) y los desarrolladores deben aceptar restricciones de escritura sobre las propiedades adjudicadas, de modo que no puedan venderse a propietarios que las usarán para AirBNB.
- Los desarrolladores deben aceptar cumplir con las pautas de construcción de LNA

Fuertes preferencias

- El barrio busca una combinación de nuevas unidades de vivienda. En general, estamos buscando aproximadamente 1/3 profundamente asequible (por debajo del 50 % del AMI); 1/3 de la fuerza laboral (aproximadamente 50-80% AMI); y 1/3 de la tasa de mercado (más del 80% del AMI).
- La vivienda debería ser asequible para los residentes del barrio de Lykins. Esto significa que un apartamento o casa de tres habitaciones tendría pagos de alquiler o hipoteca mensuales en el rango de \$600 a \$1200 por mes.
- Existe una preferencia por la ocupación por parte de los propietarios de viviendas unifamiliares, pero el vecindario reconoce la necesidad de alquileres asequibles y apoyará proyectos multifamiliares que brinden opciones de alquiler asequibles.

- El estilo del desarrollo debe ser consistente o complementario con las viviendas existentes en el vecindario.
- Que debe haber 1 espacio de estacionamiento fuera de la vía pública para cada unidad.
- Que los edificios no deberían tener más de tres pisos de altura, aunque los edificios podrían tener un sótano.
- Que exista un plan de accesibilidad para que los edificios sean amigables con las personas con discapacidad;
- Que el desarrollador cree viviendas ocupadas por sus propietarios en la propiedad o, en el caso de viviendas de alquiler, ayude a los inquilinos a obtener eventualmente algún interés de propiedad en sus viviendas.
- Que se desarrollen la mayor cantidad posible de propiedades.

preferencias generales

- Dentro de las pautas de costos de vivienda discutidas anteriormente, nos gustaría ver viviendas para ingresos mixtos y que cualquier desarrollo de LIHTC sea de ingresos mixtos, de conformidad con las regulaciones de LIHTC.
- Si una o más de las propiedades se utilizan para LIHTC u otro desarrollo multifamiliar denso, nos gustaría que el desarrollo incluya un activo comunitario sustancial y que el desarrollador colabore con la asociación de vecinos para determinar cuál debería ser ese activo. Ejemplos de posibles buenos activos comunitarios incluyen: una instalación de cuidado infantil; una instalación extraescolar; un trabajador social; un laboratorio de computación; un gimnasio; programación para Lykins Square Park; una despensa de alimentos; o una zona de juegos para los niños que vivan en el edificio. Preferiríamos que el desarrollador se encargara de la dotación de personal para el activo comunitario.
- Si la propiedad se va a utilizar para viviendas ocupadas por sus propietarios, preferimos que el desarrollador cree un sistema para mantener la asequibilidad de la propiedad durante muchos años. La implementación de un fideicomiso de tierras comunitarias es un buen ejemplo de una manera de mantener la asequibilidad.
- Si la propiedad se utilizará para viviendas LIHTC, preferimos que el desarrollador cree un sistema para mantener viviendas de alquiler de ingresos mixtos en la propiedad que tendrá un concepto sólido de asequibilidad durante muchos años, si no a perpetuidad. Nuestra mayor preferencia sería que el desarrollador logre esto dándole a la asociación de vecinos o a nuestra persona designada la opción de comprar la propiedad al final del período de cumplimiento.

- Si la propiedad se va a utilizar para viviendas de alquiler, preferimos que el 20% de las unidades se reserve para viviendas de la Sección 8.
- Si la propiedad se va a utilizar para viviendas de alquiler, el desarrollador debe designar a un miembro de su equipo de administración local que tome decisiones para comunicarse con el vecindario sobre cualquier inquietud que el vecindario tenga sobre la propiedad. El vecindario designará un enlace para una comunicación constante. También solicitamos que un representante de la gerencia del desarrollador se presente en persona en las reuniones de la asociación de vecinos trimestralmente.

Preferencias más débiles

- Al vecindario le gustaría ver una diversidad de unidades de uno, dos, tres y cuatro dormitorios en el proyecto y, dada la necesidad de apartamentos de cuatro dormitorios en el vecindario, preferiríamos que al menos el 10% de las unidades tuvieran cuatro o más dormitorios.

Presentar una propuesta

Los solicitantes interesados deberán presentar su propuesta por escrito a:

**Asociación de Vecinos de Lykins
Comité de Vivienda y Desarrollo
vecindariolykins@gmail.com**

Las propuestas deberán presentarse a más tardar:

**30 de septiembre de 2024
5 p.m.**

Propuestas debe presentarse tanto en español como en inglés. Esto es para que nuestros residentes de habla hispana puedan revisar las solicitudes. Todos los anexos a la solicitud deberán presentarse también en español e inglés. Los solicitantes deben comprender que sus solicitudes se compartirán con todos los residentes de la Asociación de Vecinos de Lykins para buscar la opinión de los residentes del vecindario al evaluar las solicitudes. Si un solicitante no puede presentar documentos en español, LNA puede ayudarlo con algunas traducciones.

La Asociación de Vecinos de Lykins puede contratar uno o más consultores independientes para analizar las solicitudes. LNA también puede ponerse en contacto con los solicitantes, después de que hayan enviado su solicitud, para solicitarles más información.

Los solicitantes también deben anticipar hacer una presentación a la Asociación de Vecinos de Lykins sobre su propuesta. Todos los materiales escritos para la presentación deben ser traducidos al español y entregados a [correo electrónico] al menos cuatro días hábiles

completos antes de la presentación. Le proporcionaremos intérpretes en vivo para su presentación, de forma gratuita.

Los solicitantes que deseen obtener financiación de LIHTC deben tener socios de proyecto que tengan experiencia en solicitar y obtener LIHTC en Missouri y en completar uno o más proyectos que hayan sido financiados, en parte, con LIHTC.

La asociación de vecinos de Lykins es un barrio acogedor que valora la diversidad de todo tipo. No consideraremos raza, etnia, género, origen nacional, religión u orientación sexual de los solicitantes ni de ninguna otra persona involucrada en el proceso al tomar nuestras decisiones.

Por favor conteste todo las siguientes preguntas en su propuesta.

- A. Nombre del desarrollador e información de contacto.
 - B. Describa su experiencia en el desarrollo de viviendas en el núcleo urbano.
 - C. Proporcione el nombre y la información de contacto de cada entidad que tendrá una participación de propiedad en el proyecto propuesto.
 - D. Proporcione el nombre y la información de contacto del socio general/miembro director del proyecto propuesto.
 - Y. Por favor describa el desarrollo planeado. Indique qué propiedades desea adquirir y proporcione: una copia de las representaciones que muestren el desarrollo planificado; una declaración del uso de las instalaciones una vez finalizada la construcción (por ejemplo, viviendas ocupadas por sus propietarios, viviendas de alquiler, condominios, cooperativas de vivienda); y proporcione un plano del sitio para el proyecto. Se verán favorablemente los planes que sean consistentes y en armonía con la arquitectura existente del vecindario.
 - F. Proporcione un presupuesto aproximado para el proyecto e indique cómo piensa financiar el desarrollo. Enumere al menos otros dos proyectos comparables para los cuales haya utilizado medios comparables de financiación.
- GRAMO. Confirme que pagará el precio de compra solicitado a LNA por cada propiedad que desee comprar a LNA. Alternativamente, si está buscando una opción sobre una o más de las propiedades, confirme que está dispuesto a pagar el 10% del precio solicitado por una opción de dos años para comprar las propiedades. LNA mantendrá las propiedades durante el período de opción. Si compra las propiedades, la mitad del monto de la opción se acreditará al precio de compra y la mitad restante se utilizará para el mantenimiento de la propiedad.
- h. Indique cuántas unidades de vivienda planea construir en la propiedad que desea adquirir y cuántas habitaciones tendrá cada unidad y los pies cuadrados aproximados de cada unidad (si hay un rango, descríbalos). Indique también específicamente el tamaño aproximado de cada dormitorio.
 - J. Si planea utilizar la propiedad desarrollada como propiedad de alquiler, proporcione el rango previsto de alquiler que cobrará por cada uno de los tipos de unidades que tendrá en su proyecto, incluida la cantidad de unidades que caerán en cada categoría de alquiler.

K. Si planea vender la propiedad, una vez que la haya desarrollado, indique el precio de venta máximo que buscará para cada categoría de unidad que venderá e indique la cantidad de unidades que caerán en cada categoría. Si planea vender las propiedades, indique qué medidas tomará, si corresponde, para garantizar que las propiedades se vendan a los propietarios ocupantes. Indique también si está dispuesto a considerar un Fideicomiso de Tierras Comunitarias para la propiedad para garantizar que siga siendo asequible.

I. Si planea utilizar todo o parte del desarrollo como propiedad de alquiler, indique si está dispuesto a otorgarle a LNA el derecho de preferencia para comprar las unidades que desarrolle en el proyecto.

METRO. Describa cualquier plan que tenga para minimizar el tráfico, el medio ambiente, el ruido y otros impactos en el vecindario debido a la construcción de su proyecto.

NORTE. ¿Utilizará subcontratistas o trabajadores del vecindario de Lykins para trabajar en el proyecto? Si es así, descríbalos.

o. ¿Cómo se poseerá y administrará el Proyecto una vez finalizada la construcción? Identifique cada entidad que será propietaria o administrará el Proyecto un año y cinco años después de que se complete la construcción y describa su experiencia en la realización de ese trabajo.

PAG. Indique si aceptará cumplir con las Pautas de construcción de Lykins para construcciones nuevas y, si buscará alguna variación, cuáles serán esas variaciones propuestas. Si aún no tiene una copia de las Pautas, estaremos encantados de proporcionársela.

P. Indique cuándo estima que comenzará la construcción del proyecto e indique la fecha de entrada en servicio propuesta para el proyecto.

T. Identifique los últimos tres proyectos similares que haya completado. ¿Podemos tener acceso para ver esos proyectos? Para cada uno de esos proyectos, identifique a sus tres socios más importantes para el proyecto y proporciónenos la información de contacto (correo electrónico y número de teléfono) de un representante de cada socio con quien podamos discutir el proyecto.

EN. Indique si se han presentado demandas o reclamaciones por daños y perjuicios en su contra en los últimos tres años y describa brevemente cada una de dichas demandas y reclamaciones.

CON. Describa cualquier variación de zonificación que necesitará obtener para implementar el desarrollo planificado de la propiedad y describa su experiencia para obtener variaciones similares.

AUTOMÓVIL CLUB BRITÁNICO. Describa brevemente por qué cree que es el mejor desarrollador para desarrollar la propiedad.

CC. Indique cuántos espacios de estacionamiento fuera de la vía pública proporcionará para cada unidad de vivienda que proporcionará.

FF. ¿Qué planes tiene para alojar a personas con discapacidad en las viviendas que propone?

S.S. Para los solicitantes que proponen viviendas ocupadas por sus propietarios, ¿estarían dispuestos a considerar un fideicomiso de tierras comunitarias para que la propiedad mantenga su asequibilidad después de que la familia a la que le vende la propiedad se mude? Describa brevemente el fideicomiso de tierras comunitarias que planea utilizar.

LAS SIGUIENTES PREGUNTAS DEBEN SER RESPONDIDAS SOLAMENTE POR LOS SOLICITANTES QUE BUSCARÁN FINANCIACIÓN DE LIHTC

1. ¿Cuál es el monto en dólares de créditos fiscales federales y estatales que solicitará para el Proyecto? Describa el tipo de financiación LIHTC que buscará.
2. Además de LIHTC, describa qué otras fuentes de financiamiento buscará para el proyecto, incluido el monto en dólares y la fuente probable.
3. Si está buscando un acuerdo de opción para la propiedad, ¿por cuántos años buscaría la opción? ¿Hay algo en su enfoque que hará que sea más probable que el proyecto obtenga financiamiento LIHTC que otros competidores estatales para ese financiamiento?
4. ¿Está dispuesto a convertir a LNA en socio del proyecto y proporcionarle a LNA una participación accionaria final en el proyecto u otro beneficio financiero del proyecto? Si es así, describa lo que está dispuesto a ofrecer.
5. ¿Tiene usted, su socio general gerente, su gerente o cualquiera de sus otros directores, o en los últimos dos años ha tenido usted o ellos, algún formulario 8823 pendiente con alguna agencia estatal de financiación de viviendas? En caso afirmativo, describa e indique si cada uno de ellos se ha resuelto y, de ser así, cuál fue la resolución.
6. ¿Usted, su Socio General Gerente, su Gerente o cualquiera de sus otros directores en los últimos dos años han sido señalados alguna vez por HUD por una infracción o problema de desempeño? En caso afirmativo, describa cada señal. Si es así, ¿se ha resuelto la

bandera? Identifique la propiedad involucrada en cada bandera, describa brevemente la bandera y explique cómo se resolvió la bandera.

6. Proporcione la información solicitada por la Sección XV Prioridades de Vivienda y la Sección XVa Preferencias de Reserva de la solicitud FIN 100 para el Proyecto propuesto.
7. ¿Aceptaré proporcionarnos una copia de su solicitud LIHTC cuando la envíe?
8. ¿Qué hará para garantizar que el mantenimiento diferido no se acumule antes del final del período de cumplimiento? Proporcione su mejor estimación del monto del mantenimiento diferido que será necesario para toda la propiedad al final de los 15 años después de su puesta en servicio. Por favor muestra cómo calculaste este número.

¿Preguntas?

Si tiene preguntas sobre esta Solicitud de Propuestas, comuníquese con:

Asociación de Vecinos de Lykins
Comité de Vivienda y Desarrollo
vecindariolykins@gmail.com

LNA se reserva el derecho de compartir preguntas y respuestas anónimas con todos los solicitantes si proporciona aclaraciones importantes a la RFP.