

MASSACHUSETTS DEVELOPMENT  
FINANCE AGENCY

Transformative Development Initiative (“TDI”)  
Equity Investment Program for Gateway Cities

AVISO DE DISPONIBILIDAD DE FONDOS  
 (“NOFA”)

**Publicacion del NOFA (*En Espanol, Notificacion de Fondos  
Disponibles*): Febrero 20, 2024**

**Fecha de Someter el Concepto de su Proyecto: Marzo 31, 2024**

**Invitación a Someter una Aplicacion**

**Fecha de Someter Aplicacion Final: May 1, 2024**

## Programa de TDI Equity Directivas Generales y Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA)– FY24 February 20, 2024

### I. Descripción General

El Programa de Equidad de TDI (el “Programa”) es para el mejoramiento de capital generalmente entre \$25,000 y \$250,000 para proyectos inmobiliarios que activen y mejoren espacios comerciales dentro y alrededor de los distritos de TDI.

Proyectos exitosos:

- Priorizar y acelerar el uso de espacios comerciales de la planta baja de manera creativa y significativa
- Alinearse con la visión de la asociación TDI para el Distrito y relacionarse con las metas articuladas en el plan de trabajo de TDI
- Promover el desarrollo económico equitativo
- Implementar recursos rápidamente para crear cambios visibles sobre el terreno.

La subvención se concederán sobre una base competitiva. La ronda de solicitudes se abrirá el Domingo 31 de Marzo de 2024 y se cerrará el Miercoles 1 de Mayo de 2024. Solo los proyectos ubicados en uno de los trece (13) distritos TDI activos y sus alrededores son elegibles para postularse. Las solicitudes presentadas según el Aviso de disponibilidad de fondos anterior emitido en enero de 2023 son elegibles para postularse, pero requerirán una nueva solicitud.

La Iniciativa de Desarrollo Transformativo (TDI) proporciona un conjunto flexible de recursos para promover el desarrollo económico inclusivo y permitir que los socios comunitarios avancen en las prioridades locales en función de sus circunstancias únicas. TDI se centra específicamente en distritos comerciales que han experimentado una desinversión significativa, a veces durante décadas, y que sufren de desocupación, deterioro, un sector minorista en dificultades, falta de servicios en el vecindario y pérdida de propiedad local.

El Programa pone a disposición fondos para mejoras de capital inmobiliario para promover nuevas actividades comerciales, activar espacios vacantes, generar riqueza comunitaria y apoyar a las personas de nuestras comunidades (emprendedores, líderes comunitarios, artistas y propietarios de pequeñas empresas) que son los motores de la vitalidad en Distritos TDI.

### II. OBJETIVOS

El Programa de Equidad TDI tiene como objetivo invertir en mejoras de capital inmobiliario que:

- Revitalizar sustancial y significativamente las fachadas y otros espacios comerciales de cara al público en los distritos de TDI.

Los proyectos ideales integral beneficios tanto a la propiedad como a los ocupantes/usuarios del espacio y ayudarían a reposicionar los bienes inmuebles de bajo rendimiento al abordar las desocupaciones y el deterioro crónicos.

- Avanzar en las visiones de las asociaciones de TDI y alinearse con las prioridades descritas en los planes de trabajo de TDI.

El Programa se puede utilizar para poner en marcha nuevas empresas que atiendan directamente las necesidades inmediatas de un vecindario, como guarderías, mercados exclusivos y tiendas de comestibles, y “terceros lugares” donde las personas puedan socializar entre el hogar y el trabajo. Fomentamos usos innovadores del espacio comercial con socios comunitarios sólidos, especialmente aquellos que contribuyen a los activos creativos y culturales del vecindario. Definimos los espacios de arte y cultura de manera muy amplia, incluyendo:

- Usos que sirven directamente a la comunidad artística, como centros de arte y diseño, estudios, galerías y espacios de actuación;
- Espacios colaborativos, como instalaciones de trabajo conjunto, espacios de creación y cocinas comerciales compartidas;
- Comercio minorista grupal, como mercados de múltiples inquilinos e incubadoras minoristas;
- Usos de alimentos y bebidas culturalmente relevantes, como restaurantes, cafeterías y panaderías.

Se recomiendan los proyectos que permitan a los socios de TDI asumir riesgos creativos, explorar nuevas empresas y forjar nuevas colaboraciones.

- Resultado en activaciones a corto plazo de espacios comerciales.

La activación puede incluir facilitar un nuevo inquilino o uso, una renovación de un negocio o espacio comercial existente o una activación temporal como parte de una estrategia más amplia para reconstruir una propiedad o distrito. *A los efectos de este programa, una activación a corto plazo se define como un proyecto que se completará o mostrará un progreso significativo dentro de aproximadamente un año después de la adjudicación.*

El Programa se puede combinar con otros recursos, incluidos los Programas de Asistencia Técnica y Local de TDI, otros programas de Desarrollo Masivo como el Espacio de Trabajo Colaborativo y los Programas de Propiedad Subutilizada, y deuda y capital privados, entre otros. Este programa no pretende simplemente cerrar una brecha financiera para proyectos de desarrollo más grandes y de usos múltiples. Sin embargo, se puede utilizar en escenarios de desarrollo complejos siempre que los fondos TDI Equity apoyen específicamente la activación a corto plazo de espacios comerciales. Cuanto más pueda demostrar un proyecto una inversión privada adicional, mayor será su clasificación en las evaluaciones de solicitudes. Para proyectos más grandes que anticipan grandes brechas entre la financiación de TDI Equity y el desarrollo del proyecto, necesitaremos un componente de activación o creación de lugares a corto plazo.

### III. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS DEL PROYECTO

- Tamaño del proyecto. Principalmente anticipamos proyectos de financiación que tendrán una escala inferior a 20,000 pies cuadrados o que abordarán solo una parte de una propiedad más grande. Se darán prioridad a los proyectos comerciales con un componente de activación fuerte/visible, ya sea en propiedades comerciales independientes o como parte de un desarrollo más amplio.
- Proyectos de uso mixto. Para proyectos más grandes de uso mixto, especialmente aquellos con un componente de vivienda significativo, la parte del financiamiento de TDI Equity debe abordar de manera específica y convincente la activación de un componente comercial de la propiedad.
- Proyectos en desarrollo o recientemente renovados. Los proyectos de uso mixto y/o comerciales actualmente en desarrollo o recientemente completados que contienen espacio comercial desocupado son elegibles y se les recomienda postularse. Como se indicó anteriormente, se recomienda limitar una solicitud únicamente al espacio comercial que se activa. Sin embargo, en ningún caso se financiará un proyecto que busque desarrollar un espacio comercial con carácter especulativo. Un uso factible y real debe ser un componente del proyecto.
- Nueva construcción. Son elegibles para postularse nuevas construcciones en terrenos baldíos o adiciones a estructuras existentes que resulten en nuevos espacios comerciales. En tales casos, los plazos de desarrollo y los costos de construcción pueden exceder el alcance de este programa. Sin embargo, si un proyecto cumple con los objetivos del programa y los criterios de evaluación, recomendamos la presentación de una propuesta conceptual para que podamos evaluar las necesidades del proyecto y trabajar con socios para avanzar en rondas futuras u otro programa.
- Los proyectos de estabilización de propiedad que abordan necesidades urgentes o de emergencia (por ejemplo, deficiencias estructurales, reparación y reemplazo de techos, reemplazo de ventanas, remediación) son elegibles, pero deben combinarse con un plan para ocupar y activar espacios comerciales. En todos los casos, daremos prioridad a las propiedades que estén "estancadas", es decir, de no ser por la participación de TDI, el uso final planificado es improbable o imposible.
- Control del sitio En todos los casos, el solicitante debe demostrar control del sitio, ya sea como propietario, comprador o inquilino actual. Se debe especificar un usuario final, o un plan para asegurar uno, en el momento de la adjudicación. A los efectos de esta concesión, "usuario final" se refiere al ocupante principal. En usos como espacios compartidos de comercio minorista, cocina o estudio, o aquellos que requieren subarrendamientos y membresías individuales, solo es necesario identificar la entidad administradora en el momento de la presentación, pero los detalles sobre los subarrendatarios y los usuarios finales, si se conocen, fortalecerán la solicitud.
- Tipo de uso Las solicitudes exitosas demostrarán un uso activo de la propiedad bajo consideración. Un "uso activo", en este contexto, se define ampliamente como un uso que proporciona bienes, servicios, exhibiciones o eventos al público en general con fines comerciales, educativos o culturales; mantiene horarios de funcionamiento regulares;

sea visible desde la acera y la calle; e incorpora las mejores prácticas establecidas de diseño de escaparates. TDI Equity no exige usos específicos, como espacios comerciales o de galerías, pero fomenta la adición de usos que actualmente faltan en un distrito y que son complementarios a la combinación comercial preexistente. Algunos usos no se considerarán, incluido el espacio de oficinas generales, servicios sociales, entretenimiento para adultos, tiendas de cannabis o tiendas de armas.

Se pueden considerar proyectos que busquen activamente recursos adicionales de MassDevelopment. En todos los casos, consideraremos otros programas de préstamos de MassDevelopment como una opción cuando corresponda, y recomendamos encarecidamente reunirse con el becario de TDI de su distrito respectivo (ver mapas adjuntos).

#### IV. USOS ELEGIBLES DE LOS FONDOS

TDI Equity solo se puede utilizar para costos de capital (gastos fijos únicos para la compra, construcción o renovación de bienes inmuebles). La siguiente es una lista de costos de capital comunes.

- Adquisición de Propiedad
  - La compra de una propiedad comercial completa o una parte de una propiedad comercial.
  - La compra de terrenos baldíos es elegible solo en los casos en que el proyecto prevea la activación a corto plazo de la propiedad.
- Costos básicos y estructurales
  - Estabilización y mejoras urgentes o de emergencia requeridas para la ocupación (dentro de límites)
  - Cerramiento del edificio: techo, paredes exteriores, ventanas y puertas.
  - Sistemas de construcción: calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC), plomería, electricidad, comunicaciones, conexión al sistema de gestión de energía (EMS)
  - Seguridad humana y contra incendios: rociadores, sistemas de alarma, medios de salida
- Costos de acondicionamiento del inquilino
  - Paredes y molduras
  - Baños
  - Sistemas y servicios
  - Encendiendo
  - Mejoras en el escaparate
  - Techos y suelos
- Necesidades especializadas
  - Permanent kitchen equipment (vent hoods, grease traps, scrubbers, plumbing)
  - Permanent fixtures (built-in shelving, counters, etc. - within limits)

Otras Consideraciones.

- Estacionamiento. Los estacionamientos y la infraestructura de estacionamiento no son elegibles para TDI Equity. TDI Equity no se puede utilizar para pavimentar, trazar franjas u otros elementos relacionados con el estacionamiento, a menos que los fondos se utilicen para convertir la infraestructura de estacionamiento en un uso más activo.
- Edificios históricos y mejores prácticas de diseño. Los proyectos que propongan eliminar, ocultar o alterar elementos o estructuras de edificios históricos o que de otro modo vayan en contra de las mejores prácticas en el diseño comercial y de fachadas de tiendas pueden estar sujetos a una revisión adicional. Con base en esta revisión, se le puede pedir al solicitante que modifique un proyecto o diseño propuesto como condición para la adjudicación. Para conocer los estándares y mejores prácticas, consulte las Pautas ilustradas para la rehabilitación de edificios históricos del Servicio de Parques Nacionales.

Reconocemos que, para tener éxito, muchos proyectos requerirán recursos adicionales para gastos no elegibles, como muebles, accesorios y equipos (FFE), personal y otros costos operativos. En algunos casos, es posible que podamos ayudar a identificar otros recursos para estos fines. Le recomendamos que se comunique con el personal del programa.

([jmckeag@massdevelopment.com](mailto:jmckeag@massdevelopment.com)) quien puede ayudar a dirigir preguntas sobre recursos adicionales a la parte correspondiente.

## V. ELEGIBILIDAD DEL SOLICITANTE

1. Los solicitantes elegibles serán subdivisiones gubernamentales, corporaciones de desarrollo comunitario, agencias de acción comunitaria, entidades con fines de lucro, propietarios privados, organizaciones sin fines de lucro de apoyo a empresarios, inquilinos comerciales u operadores comerciales para el diseño, construcción o mejora de bienes raíces.
2. El proyecto propuesto será:
  - a. Dentro de las áreas designadas de Gateway Cities que se conocen activamente como “Distritos TDI”, como se muestra en los mapas adjuntos, adjuntos al presente como Anexo A, en las siguientes ciudades: Attleboro, Barnstable, Fall River, Holyoke, Lawrence, Lowell, Lynn, New Bedford, Pittsfield, Revere, Springfield, Taunton y Worcester;
  - a. O muy cerca del Distrito TDI, siempre que pueda demostrar una alineación con el plan de trabajo de la asociación TDI local y tener un impacto positivo directo significativo en el Distrito mismo. Si un proyecto no se encuentra dentro de un cuarto de milla de los límites del Distrito TDI como se indica en el mapa adjunto, antes del Paso Uno del Proceso de Solicitud, el líder del proyecto se comunicará con MassDevelopment para determinar la elegibilidad.
3. El proyecto propuesto buscará cumplir los objetivos del programa y el solicitante deberá poder articular cómo el proyecto mejora la participación local, público-privada y la identidad comunitaria; estimula una mejor calidad de vida de los residentes locales; estimula una mayor inversión y actividad económica en el Distrito TDI, se alinea con al menos uno de los criterios de Propósito Público en este NOFA, así como con el plan de trabajo de asociación local de TDI.

4. El proyecto debe ser demostrablemente factible con financiamiento de TDI Equity implementado, y todas las demás fuentes de financiamiento necesarias para el mismo deben estar aseguradas o comprometidas en el momento de la concesión final de la subvención.
5. El solicitante debe demostrar su capacidad para obtener todos los permisos y licencias necesarios, cerrar cualquier financiamiento necesario y comenzar el proyecto dentro de aproximadamente 12 meses de la notificación de la Agencia de que los fondos están comprometidos para el proyecto.
6. El solicitante debe tener control del sitio de la propiedad (propiedad o contrato de compraventa); o si es un inquilino comercial, tener una carta de interés (LOI) o un contrato de arrendamiento vigente al momento de la solicitud.
7. El solicitante debe tener un plan de desarrollo para el proyecto y cualquier empresa involucrada en la propuesta debe poder articular un plan de negocios básico y objetivos. El edificio del solicitante debe tener un certificado de ocupación vigente o proporcionar un plano para recibir uno como parte del proyecto.
8. En la sección VIII se detalla una lista completa de los criterios de clasificación.

Se prevé que los proyectos seleccionados reciban una financiación de entre 25.000 y 250.000 dólares por proyecto. Los proyectos de menos de \$25,000 también se considerarán si tienen un gran impacto. Estos fondos se otorgarán como subvenciones, pero un solicitante puede ser considerado para un préstamo de conformidad con el Estatuto y, si lo desea, debe identificar esa preferencia en su solicitud.

## VI. PROCESO DE SOLICITUD Y CRONOGRAMA

Las subvenciones se otorgarán de forma competitiva y la intención de este programa es apoyar tantos proyectos como sea posible. El proceso de solicitud tendrá dos partes, que se describen a continuación:

**Parte 1:** Breve propuesta de concepto para retroalimentación temprana y acceso inicial  
Se debe enviar una breve propuesta conceptual antes de las 5 p.m. del 28 de febrero, para permitir que el personal del programa responda preguntas, haga recomendaciones y evalúe la viabilidad del proyecto. Este proceso de investigación temprana también servirá para ayudar a los solicitantes a desarrollar propuestas sólidas para rondas futuras. Estas propuestas serán revisadas internamente por el personal de MassDevelopment y los socios locales del distrito de TDI, y MassDevelopment tomará decisiones finales sobre estas propuestas antes de notificar a los solicitantes que sus proyectos se han clasificado en las siguientes categorías:

- No elegible
- Pipeline: elegible y prometedor, pero requiere preparación financiera/logística adicional (referido a TDI Fellow para discutir un mayor desarrollo del concepto y la elegibilidad para una ronda futura).
- Listo para la solicitud completa, junto con instrucciones sobre cómo proceder con la Parte 2 de la solicitud.





éxito y el compromiso local. Los proyectos que puedan demostrar un mayor compromiso local e inversión privada obtendrán una puntuación más alta en el proceso de revisión.

No es necesario que un proyecto cumpla con todos los criterios, pero se anticipa que los solicitantes podrán presentar argumentos convincentes con respecto a al menos tres de los criterios establecidos a continuación, incluido al menos un criterio de PROPÓSITO PÚBLICO.

El proyecto propuesto primero debe cumplir con los criterios de elegibilidad iniciales establecidos en la Sección VI anterior. Si se considera elegible, el proyecto pasará a un Panel de Revisión para su consideración. Para evaluar las solicitudes se utilizarán los siguientes criterios:

1. CAPACIDAD DE EJECUCIÓN: A juzgar por la experiencia del equipo del proyecto y la propuesta de proyecto presentada, es probable que el proyecto tenga éxito tal como se presenta en los detalles del proyecto, el cronograma y el presupuesto proporcionados.
2. PROPÓSITO PÚBLICO: El proyecto responde directamente a los desafíos en el Distrito TDI con respecto a la equidad comunitaria, la creación de riqueza y la inclusión social.
3. PROPÓSITO PÚBLICO: El proyecto propuesto ayudaría a la Asociación TDI del distrito correspondiente a lograr una meta (o metas) establecidas en su plan de trabajo.
4. PROPÓSITO PÚBLICO: El proyecto o sitio propuesto en sí mismo tiene prioridad en la planificación previa o asistencia técnica para el Distrito, especialmente con respecto al trabajo financiado a través de la Asistencia Técnica de TDI.
5. PROPÓSITO PÚBLICO: El proyecto propuesto conducirá de manera demostrable a la creación de empleos permanentes con salario digno para los residentes del distrito y los vecindarios circundantes y/o brindará oportunidades de contratación o arrendamiento a empresas locales propiedad de grupos subrepresentados.
6. IMPACTO LOCAL: El proyecto propuesto reutiliza creativamente la infraestructura histórica o heredada de manera prospectiva para que el proponente pueda demostrar resonancia con la comunidad actual.
7. IMPACTO LOCAL: El proyecto propuesto proporcionaría espacio para usos nuevos y activadores dentro de un distrito TDI, por ejemplo, espacios comerciales para empresarios locales, restaurantes/café, viviendas multifamiliares y/o industrias creativas.
8. IMPACTO LOCAL: El proyecto propuesto atraería nuevos usuarios al Distrito TDI y fomentaría la interacción entre personas nuevas en el distrito y residentes, trabajadores y propietarios de negocios de toda la comunidad en general.
9. IMPACTO LOCAL: Es probable que el proyecto propuesto catalice inversiones adicionales en el distrito o estimule la demanda del mercado de bienes raíces adicionales o desarrollo de pequeñas empresas.
10. IMPACTO LOCAL: Dos o más miembros de la Asociación TDI para el Distrito TDI correspondiente han indicado su apoyo al proyecto propuesto.

## VIII. TÉRMINOS DEL NOFA

- A. Este NOFA se ha distribuido electrónicamente mediante el sitio web de MassDevelopment. Es responsabilidad de los solicitantes consultar el sitio web para ver si hay adiciones o modificaciones a este NOFA.
- B. Por la presente se notifica a los solicitantes que la emisión de este NOFA y la recepción de respuestas no garantiza que un solicitante será seleccionado.
- C. MassDevelopment se reserva el derecho de utilizar TDI Equity para llevar a cabo proyectos que inicie a través del Programa TDI, como un proceso separado de esta subvención. Sin embargo, en todos los casos, los proyectos deberán cumplir con los criterios de elegibilidad establecidos en la fracción VIII.
- D. El monto de la subvención y el plazo durante el cual la financiación estará disponible dependerán del proyecto. MassDevelopment se reserva el derecho de imponer términos y condiciones específicos para cada premio, y se reserva el derecho de ofrecer un premio por un monto inferior al solicitado.
- E. MassDevelopment no es responsable de los costos incurridos por un solicitante en la preparación y producción de una respuesta o de cualquier trabajo realizado antes de la ejecución del contrato.
- F. MassDevelopment se reserva el derecho de rechazar todas las propuestas, renunciar a cualquier informalidad, desviaciones menores, errores insignificantes y cuestiones de forma más que de fondo y de buscar aclaraciones de las respuestas, que pueden renunciarse o corregirse sin perjuicio de otros solicitantes, solicitantes potenciales o Desarrollo masivo.
- G. MassDevelopment está sujeto a los requisitos relacionados con la divulgación de registros públicos según la ley de Registros Públicos de Massachusetts, M.G.L. C. 66 y, por lo tanto, los documentos y otros materiales elaborados o recibidos por MassDevelopment están sujetos a divulgación pública con excepciones muy limitadas. Los solicitantes deben estar registrados para hacer negocios y estar al día con la Oficina del Secretario de Estado de Massachusetts para poder realizar transacciones comerciales en Massachusetts. MassDevelopment puede solicitar evidencia de buena reputación antes de celebrar cualquier contrato.
- H. El monto de la subvención y el plazo durante el cual la financiación estará disponible dependerán del proyecto. MassDevelopment se reserva el derecho de exigir términos y condiciones específicos para cada premio.
- I. Es posible que se requiera que los beneficiarios realicen visitas al sitio del proyecto por parte del personal de MassDevelopment y participen en entrevistas realizadas por MassDevelopment o sus designados con fines de evaluación y monitoreo.
- J. La provisión de fondos no obliga a MassDevelopment a proporcionar fondos adicionales de ningún tipo al solicitante de un proyecto propuesto.
- K. MassDevelopment alienta a los solicitantes de todas partes de la comunidad para fomentar la diversidad en el Commonwealth. Los solicitantes no pueden discriminar en sus proyectos ni en la dotación de personal ni en la membresía de la junta directiva por motivos de raza, género, religión, credo, color, origen nacional, discapacidad, orientación sexual o edad.

- L. Los destinatarios deberán dar crédito a MassDevelopment en materiales impresos, audio, video, Internet y otros materiales publicitarios que hagan referencia al Programa o su financiación.