



OFICINA DEL ADMINISTRADOR MUNICIPAL

# BORRADOR DE LOS TÉRMINOS DEL ACUERDO DE REURBANIZACIÓN DE PASEO NUEVO

---

Ayuntamiento, 2 de junio de 2026

# Recomendación

- Recibir una presentación sobre el marco negociado para los acuerdos destinados a implementar el Proyecto de Reurbanización de Paseo Nuevo y los beneficios comunitarios asociados; y
- Ordenar al personal que vuelva a presentar los Acuerdos de Disposición y Desarrollo y otros acuerdos relacionados con esta transacción para su aprobación el 16 de junio de 2026

# Resumen de la presentación

- Antecedentes de Paseo Nuevo
- Acuerdos de enajenación y desarrollo
- Resumen del proyecto
- Beneficios públicos
- CEQA
- Recomendación

# Antecedentes de Paseo Nuevo

---

# Agencia de Reurbanización

- La Agencia de Reurbanización (RDA) de la ciudad, creada en 1968, fue una entidad pública establecida por el gobierno local para eliminar el deterioro urbano mediante proyectos de revitalización.
- En la década de 1980, la RDA inició la revitalización mediante el desarrollo del centro comercial Paseo Nuevo.



# Historia de Paseo Nuevo

- El centro de la ciudad estaba pasando por dificultades, y la comunidad apoyó la idea de un nuevo centro comercial en el centro
- La RDA de la ciudad subvencionó la construcción del centro comercial Paseo Nuevo pagando la adquisición de terrenos y construyendo los lotes municipales 2 y 10
- Un desarrollador privado financió y construyó el centro comercial y su estructura de estacionamiento
- Los contratos de arrendamiento de terrenos por 75 años se iniciaron en 1989 con la RDA de la ciudad
- Paseo Nuevo abrió sus puertas en 1990



# Arrendamientos de terrenos y usos permitidos

- Cuando se disolvió la RDA, la propiedad de Paseo Nuevo y los arrendamientos de terrenos se transfirieron a la ciudad
- Los términos de los arrendamientos quedaron sujetos a la Carta Orgánica de la ciudad, que solo permite arrendamientos de 50 años que no pueden prorrogarse
- Los arrendamientos vencen en 2065 (39 años)
- Aunque la ciudad es propietaria del terreno bajo el centro comercial, los arrendamientos de terrenos ceden los derechos de propiedad de todos los edificios a los arrendatarios
- Los usos permitidos en estos edificios están controlados por un acuerdo de servidumbre recíproca (REA)



## Paseo Nuevo: un desarrollo no viable desde el punto de vista financiero

- Los derechos de arrendamiento del promotor se vendieron poco después de la inauguración con pérdidas en comparación con el costo de desarrollo
- La ciudad **nunca** ha recibido ingresos anuales por arrendamiento
- El centro comercial nunca alcanzó los objetivos de rendimiento que habrían activado los pagos de renta según los contratos de arrendamiento del terreno y no se espera

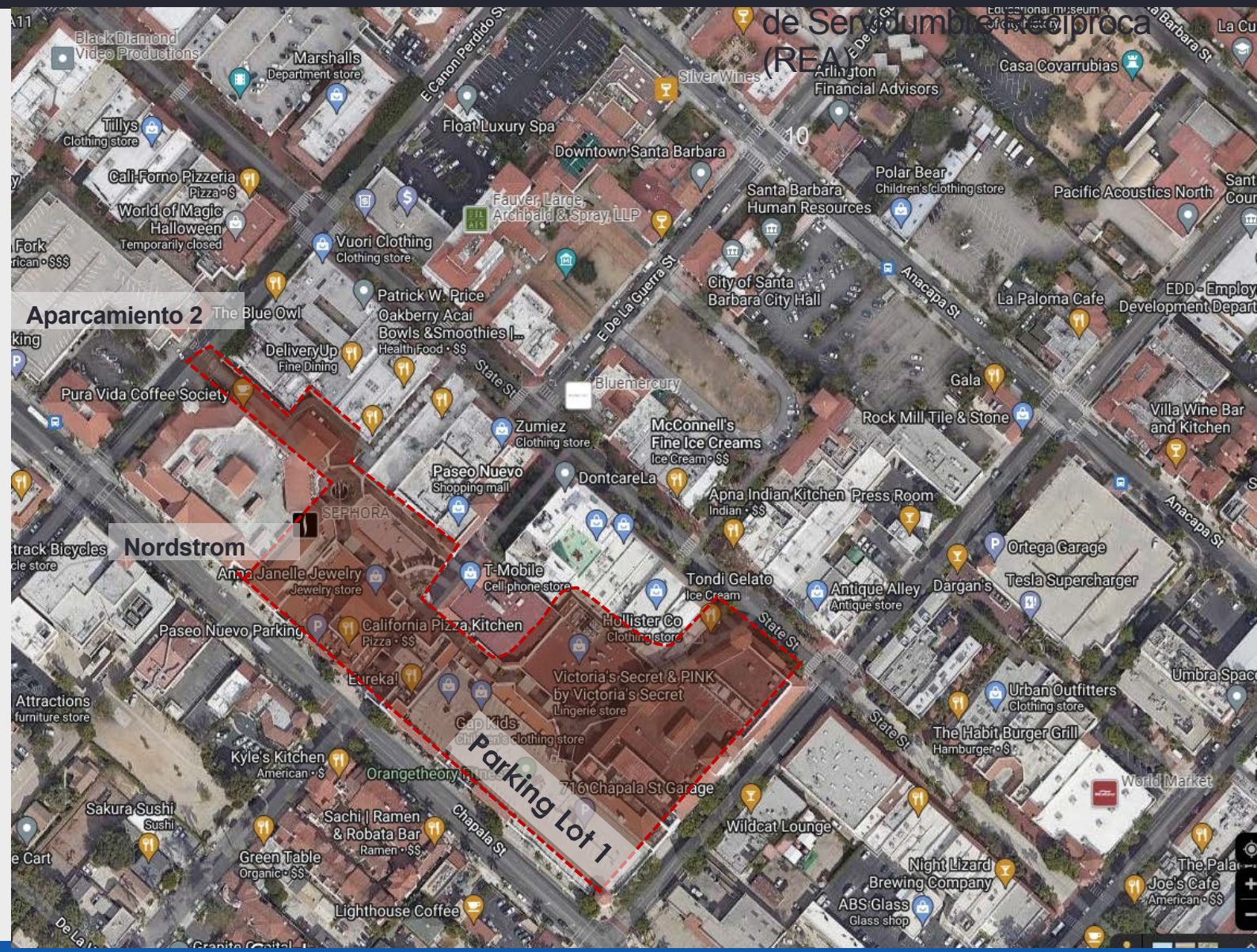
# Edificios de inquilinos principales desocupados

- Macy's: desocupado en 2017 (hace 9 años)
- Nordstrom: desocupado en 2020 (hace 6 años)



# Intereses actuales en arrendamientos de terrenos

- Paseo Propco tiene el contrato de arrendamiento del antiguo edificio de Macy's, las tiendas adyacentes y el Lote 1
- DSP tiene un contrato de arrendamiento del terreno de Nordstrom y una servidumbre sobre el Lote 1
- Los estacionamientos 1, 2 y 10 se construyeron para dar servicio al centro comercial
- La ciudad es propietaria del terreno, pero no tiene la propiedad ni el control de los edificios
- Paseo Propco y DSP tienen el control operativo total



- Todas las partes están sujetas al Acuerdo

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad.  
No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.

opco

**Estacionamiento**  
**10**

# Acuerdos de enajenación y desarrollo

---

## ¿Qué son los acuerdos de disposición y desarrollo (DDA)?



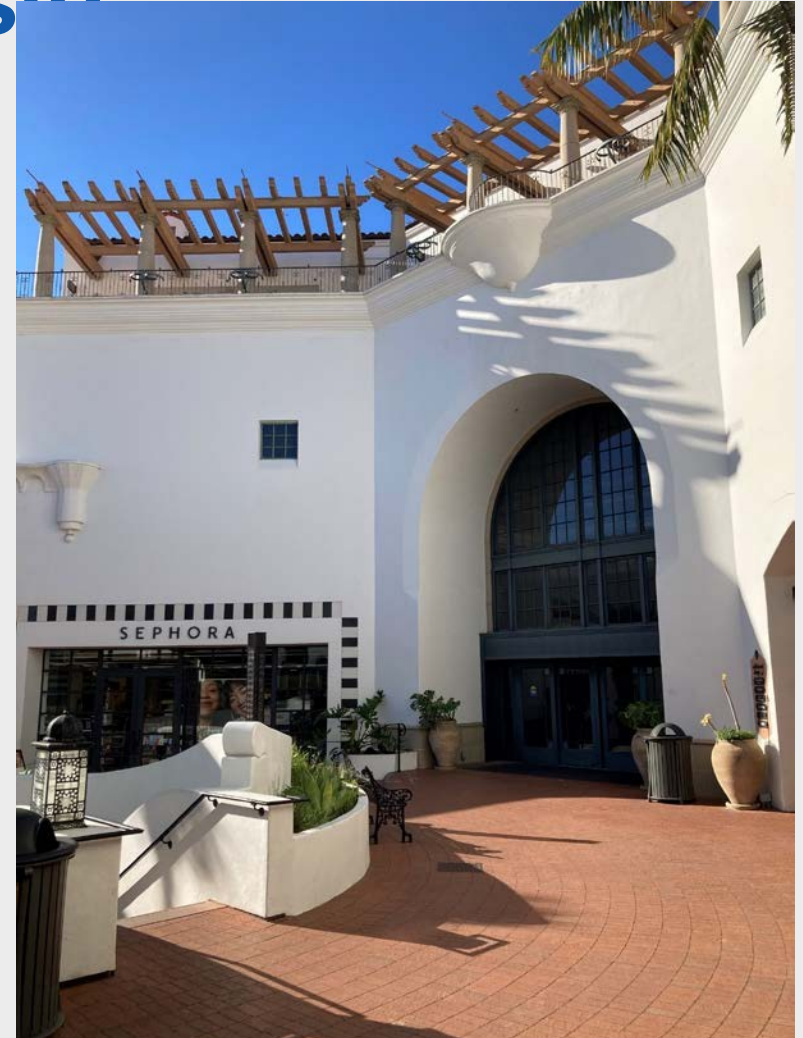
- Los DDA son contratos vinculantes para llevar a cabo la remodelación de la propiedad del centro comercial, el antiguo edificio de Macy's, el antiguo edificio de Nordstrom y el Lote 1.
- Establecen todas las obligaciones que deben cumplirse antes de la transferencia de la propiedad, así como las obligaciones en curso.

# Resumen del proyecto

---

# Estadísticas del proyecto propuesto

- Antiguo edificio de Macy's: oficinas corporativas de Yardi Systems – reutilización del edificio existente
- Antiguo edificio de Nordstrom: 80-112 unidades de vivienda de alquiler con reutilización adaptativa; 10 % con un 80-120 % del AMI
- Se conservan y revitalizan los locales comerciales en línea
- Transferencia de la propiedad en pleno dominio a Yardi Systems y DSP



# Términos del acuerdo – DSP

<b>DSP – Términos del acuerdo</b>
80 – 112 unidades de vivienda construidas en el terreno que ocupaba el antiguo edificio de Nordstrom, con potencial para uso comercial en la planta baja
Transferencia de la parcela de Nordstrom
Pago de 1 millón de dólares para contribución de beneficio público y 700 000 dólares al Fondo Fiduciario Local de Vivienda
Cláusulas que prohíben los alquileres a corto plazo
Se eliminan las restricciones de uso bajo la REA.
Uso y acceso exclusivos a 49 plazas de estacionamiento en el Lote n.º 1
Se pondrán a disposición del proyecto 80 plazas de estacionamiento en el Lote n.º 2
El proyecto de vivienda incluirá un 10 % de unidades inclusivas (para ingresos moderados) en el sitio

# Términos del acuerdo – Yardi Systems

<b>Yardi Systems – Términos del acuerdo</b>
Renovación del edificio de Macy's para su uso como oficinas corporativas
Transferencia a título oneroso de las parcelas de Macy's, Inline Retail y el estacionamiento n.º 1
El estacionamiento n.º 1 permanecerá abierto para uso público <ul style="list-style-type: none"> <li>- 49 espacios dedicados a unidades de vivienda DSP</li> <li>- 115 espacios dedicados a Yardi Systems</li> <li>- 392 espacios públicos disponibles</li> <li>- Yardi Systems será el propietario y operador del estacionamiento</li> </ul>
Se pondrán a disposición de Yardi Systems 250 permisos de estacionamiento entre el estacionamiento n.º 2 y el n.º 10
Se eliminan las restricciones de uso bajo la REA
La ciudad seguirá gestionando la recolección de basura en Paseo Nuevo
Contribución de 5 millones de dólares para el beneficio público al Fondo Fiduciario de Vivienda Local
Contribución de 700 000 dólares para el beneficio público al Fondo de Estacionamiento del Centro
Se siguen apoyando los usos comunitarios sin fines de lucro, como los espacios de teatro y museos, en Paseo Nuevo
La participación de Paseo Propco, LLC en la propiedad se extingue al cierre del fideicomiso

# Beneficios públicos

---

# Beneficios públicos: Contribuciones para el centro de la ciudad

- Contribución de DSP de 1 millón de dólares para mejoras en el centro de la ciudad
- Contribución de Yardi Systems de 700 000 dólares al Fondo de Estacionamiento del Centro



## Beneficios públicos: Contribuciones al Fondo Fiduciario de Vivienda

- Fondo Fiduciario Local para la Vivienda (5,7 millones de dólares):
  - Contribución de Yardi Systems de 5 millones de dólares al Fondo Fiduciario Local para la Vivienda
  - Contribución de DSP de 700 000 dólares al Fondo Fiduciario Local para la Vivienda
- La contribución propuesta para vivienda podría financiar entre 100 y 200 unidades asequibles a un 80 % del AMI o menos
- La ciudad también podría utilizar los fondos para impulsar viviendas para trabajadores con restricciones en la escritura para ingresos superiores al 80 % del AMI

## Otros beneficios públicos del proyecto

- Se estima que el gasto minorista combinado de los residentes y empleados generará entre 3 y 4 millones de dólares al año
- Gasto anual en habitaciones de hotel: ~1,5 millones de dólares

**Aumento total del gasto anual: ~5 millones de dólares**

# Otros beneficios públicos del proyecto

- Aumento estimado de los ingresos:
  - Aumento de 180 000 dólares en el impuesto turística
  - 95 000 dólares en impuestos sobre las ventas
  - 120 000 dólares en impuestos sobre la propiedad
  - 320 000 dólares en ingresos por permisos



**El aumento de los ingresos anuales para la ciudad es de más de 700 000 dólares**

## Otras consideraciones

- Se espera un aumento de los ingresos adicionales por el impuesto sobre los ingresos brutos de las empresas
  - Directamente del impuesto comercial de Yardi Systems
  - Indirectamente, gracias al aumento de la actividad comercial en el centro de la ciudad
- Evaluación del Área de Mejora Comercial y de Estacionamiento (PBIA)
- Posibles repercusiones:
  - Necesidades adicionales de seguridad pública
  - Necesidades adicionales de recolección de basura
  - Aumento de los servicios de limpieza y mantenimiento

# Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA)

---

## CEQA

- El Concejo Municipal aprobó previamente una resolución que declara que la transferencia del derecho de propiedad de la ciudad está exenta de la Ley de Terrenos Sobrantes
- En consonancia con el Plan General y la Zonificación de la ciudad
- Las obras se llevarán a cabo mediante la modificación de las estructuras existentes
- Modificaciones interiores y obras exteriores menores
- No se prevén excavaciones ni nivelaciones del subsuelo
- La documentación de la CEQA y las conclusiones de exención se presentarán al Concejo junto con las DDA propuestas

# Recomendación

---

# Cómo este proyecto revitaliza el centro de la ciudad

- Los edificios emblemáticos vacíos se convierten en oficinas y viviendas; esto ayuda a cumplir con los objetivos de vivienda en el centro de la ciudad exigidos por el estado
- El resto del centro comercial se mantiene y mejora
- La reutilización adaptativa acelera la transformación
- El proyecto se financia íntegramente con capital privado
- Genera más de 100 millones de dólares en reinversiones privadas en el corazón de State Street
- Nuevos ingresos anuales significativos para la ciudad: más de 700 000 dólares
- Transfiere el riesgo de construcción y arrendamiento al capital privado
- El estacionamiento público sigue siendo accesible y aumentan los ingresos por

## Próximos pasos

- Volver al Consejo para la aprobación de las DDA
- Presentar o volver a presentar solicitudes formales de uso del suelo y derechos en 2026
- Revisión y aprobación del diseño por parte de la Comisión de Monumentos Históricos
- Inicio de la construcción en 2027



## Recomendación

- Recibir una presentación sobre el marco negociado para los acuerdos destinados a implementar el Proyecto de Reurbanización de Paseo Nuevo y los beneficios comunitarios asociados; y
- Ordenar al personal que vuelva a presentar los Acuerdos de Disposición y Desarrollo y otros acuerdos relacionados con esta transacción para su aprobación el 16 de junio de 2026



Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad.  
No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.



# GRACIAS

---

## Reurbanización de Paseo Nuevo

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad.  
No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.

# 817

## STATE

REUNIÓN DEL CONSEJO MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA  
2 DE JUNIO DE 2026

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad.  
No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.





Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad.  
No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.

817  
STATE



CHARALAYST

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad. No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.

817  
STATE

6448311 ESCUROS ST.

CHAPALA ST.



# PLANO DEL SITIO PROPUESTO – NIVEL DEL SUELO



Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad.  
No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.

# 817

## STATE

REUNIÓN DEL CONSEJO MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA  
2 DE JUNIO DE 2026