

ACTA DE REUNIÓN
Agencia de Desarrollo Industrial de la Ciudad de Yonkers (IDA)

Reunión Regular de la Junta Directiva
4 de mayo de 2026 — 1:30 P.M.
470 Nepperhan Avenue, Suite 200
Yonkers, Nueva York 10701-3892

PRESENTES:

ALCALDE MIKE SPANO — Presidente
VICE ALCALDESA SUSAN GERRY — Miembro
MELISSA NACERINO — Tesorera (Excusada)
CECILE SINGER — Miembro (Excusada)
VICTOR GJONAJ — Miembro
HENRY DJONBALAJ — Miembro (Excusado)
ROBERTO ESPIRITU — Miembro

PERSONAL DE LA IDA:

JAIME MCGILL — Directora Ejecutiva de la IDA
SIBY OOMMEN — Director Fiscal en Jefe IDA/YEDC

OTROS PRESENTES:

ADRIANA BARANELLO, ESQ. — Asesora Legal de YEDC
LARRY SYKES, ESQ. — Asesor Legal de la IDA

REUNIÓN REGULAR

ALCALDE SPANO:

Buenas tardes a todos. Esta es la reunión de la Agencia de Desarrollo Industrial de Yonkers del 4 de mayo de 2026, a la 1:30 p.m. Es nuestra reunión regular. Solicito la lista de asistencia.

SR. OOMMEN:

Alcalde Mike Spano.

ALCALDE SPANO:

Presente.

SR. OOMMEN:

Vice Alcaldesa Susan Gerry.

VICE ALCALDESA GERRY:

Presente.

SR. OOMMEN:

Roberto Espiritu.

SR. ESPIRITU:

Presente.

SR. OOMMEN:

Victor Gjonaj.

SR. GJONAJ:

Presente.

SR. OOMMEN:

Melissa, Cecile y Henry están excusados. Alcalde, tenemos quórum.

ALCALDE SPANO:

De acuerdo. Tenemos ante ustedes las actas de la reunión del 26 de marzo de 2026. ¿Todos los presentes son elegibles para votar sobre estas actas?

SRA. MCGILL:

Sí.

ALCALDE SPANO:

¿Alguna pregunta? Sin preguntas. Sue Gerry hace una moción de aprobar las actas, secundada por Victor. ¿Todos a favor?

(Coro de votos afirmativos.)

ALCALDE SPANO:

¿Algún voto en contra? Las actas han sido aprobadas. Punto tres, estados financieros.

SR. OOMMEN:

Durante los meses de enero y febrero, la IDA recibió honorarios de agencia por \$2,500 y recibió cuatro nuevas solicitudes de proyectos. El efectivo disponible al cierre de febrero fue de \$5.19 millones.

(Se celebró una discusión fuera del registro.)

ALCALDE SPANO:

¿Alguna pregunta? Sin preguntas. Roberto hace una moción de aceptar los estados financieros, secundada por la Vice Alcaldesa. ¿Todos a favor?

(Coro de votos afirmativos.)

ALCALDE SPANO:

¿Algún voto en contra? No se escuchan. Han sido aprobados. Jaime McGill, resoluciones para consideración.

PUNTO 1 — RESOLUCIÓN DE INDUCCIÓN: 45-57 LOCUST HILL AVENUE (VANTA DEVELOPERS)

SRA. MCGILL:

Nuestro primer punto para consideración es una resolución de inducción para 45-57 Locust Hill Avenue, por Vanta Developers. Tenemos a Jim Veneruso aquí para representar el proyecto.

SR. VENERUSO:

Buenas tardes. James Veneruso, 35 East Grassy Sprain Road, de Veneruso, Curto, Schwartz & Accinelli, representando el proyecto. Me acompañan dos de los principales del propietario: Charles Sobel y Mindy Winfeld, quienes responderán preguntas.

SR. VENERUSO:

Noam One LLC y Hindy, colectivamente el solicitante, son propietarios de los terrenos ubicados en 45, 53 y 57 Locust Hill Avenue, Yonkers. También son los desarrolladores del proyecto. El terreno actualmente consta de tres parcelas vacantes muy deterioradas con edificios de dos plantas en cada lote que han estado vacíos por mucho tiempo. Son claramente un problema para el vecindario.

SR. VENERUSO:

El proyecto propuesto consiste en la demolición, desarrollo y construcción de un edificio residencial de seis plantas. El desarrollo ofrecerá viviendas modernas a precio de mercado, sujetas a la Ley de Vivienda Asequible, revitalizando una parte del vecindario que ha sido descuidada por mucho tiempo.

SR. VENERUSO:

El proyecto constará de 98 unidades a precio de mercado: 15 estudios, 72 apartamentos de una habitación y 11 de dos habitaciones, sobre dos niveles de estacionamiento con 103 espacios y una plataforma de estacionamiento exterior adyacente con 26 espacios, para un total de 129 espacios fuera de la vía pública. La estructura incluirá tres entradas separadas y servicio de elevador.

SR. VENERUSO:

Las amenidades del proyecto incluyen: lavadora/secadora en cada unidad, 15 estaciones de carga para vehículos eléctricos, sala de almacenamiento de bicicletas, centro de negocios en el vestíbulo y un área recreativa al aire libre de 1,900 pies cuadrados. Sistemas eléctricos para calefacción, refrigeración y agua caliente en toda la estructura.

SR. VENERUSO:

Con el apoyo de la IDA, Locust Hill Estates puede proceder según lo planificado. En ausencia de dicha asistencia, el proyecto probablemente requeriría modificaciones significativas en alcance y tiempo, y podría no avanzar bajo las condiciones actuales del mercado.

SR. GJONAJ:

Al concluir el proyecto, ¿lo administrarán ellos mismos o contratarán a un tercero?

SR. SOBEL:

Mi nombre es Charles Sobel. Contamos con una compañía de administración de propiedades que trabaja junto con nosotros. La división de desarrollo y la de administración trabajan en conjunto.

ALCALDE SPANO:

De acuerdo. ¿Otras preguntas? Mis felicitaciones a su arquitecto. Captura una combinación elegante de modernidad y urbanismo acorde con la comunidad donde se construirá. Me gusta

también el hecho de que van a poner casi cien unidades de vivienda a precio de mercado.

SR. ESPIRITU:

Es un buen proyecto, pero ¿se crearán empleos para la ciudad una vez concluido? ¿Cuántos empleos permanentes se generarán?

SR. SOBEL:

Empleos permanentes: entre cuatro y cinco. Empleos durante la construcción: entre 100 y 160 dependiendo de la fase.

ALCALDE SPANO:

¿Cuándo piensan iniciar?

SR. SOBEL:

Esperamos comenzar obras antes del próximo invierno, posiblemente en el otoño.

ALCALDE SPANO:

Muy bien. Roberto hace una moción, secundada por la Vice Alcaldesa. ¿Todos a favor?

(Coro de votos afirmativos.)

ALCALDE SPANO:

¿Algún voto en contra? La resolución de inducción ha sido aprobada.

PUNTO 2 — RESOLUCIÓN DE INDUCCIÓN: 21 SCARSDALE ROAD (SABER-HIGHTOWER)

SRA. MCGILL:

El siguiente punto es una resolución de inducción para 21 Scarsdale Road, desarrollador Saber-Hightower. Janet Giris está aquí para representar el proyecto.

SRA. GIRIS:

Buenas tardes. Para el registro, mi nombre es Janet Giris, socia de DelBello Donnellan Weingarten Wise & Wiederkehr, representando al solicitante. Me acompaña Martin Berger, principal del solicitante.

SRA. GIRIS:

Este proyecto fue aprobado por la ciudad aproximadamente en 2022, con 150 unidades de vivienda en dos fases. La primera fase —100 unidades en el edificio existente con una adición de tres plantas— está casi lista para comenzar construcción. El solicitante está adquiriendo el sitio completo y busca desarrollar la segunda fase: un edificio de 50 unidades y seis plantas. Buscamos los beneficios de la IDA para completar ese segundo proyecto.

SRA. GIRIS:

Anticipamos una inversión de aproximadamente \$25 millones en la propiedad. Durante el período de construcción de 18 meses, se crearán al menos 53 empleos de construcción a tiempo completo, además de varios empleos permanentes al completarse el proyecto.

ALCALDE SPANO:

¿Preguntas? Hemos tenido reuniones con residentes del sector Eastchester de ese desarrollo que se quejan del tráfico. Están trabajando con nuestro departamento de ingeniería para atender los

cuellos de botella que se van a generar allí.

SR. BERGER:

Alcalde, Marty Berger con Saber-Hightower. Las mejoras de tráfico que fueron aprobadas originalmente por el departamento de ingeniería, pero que no se implementaron en la fase uno, serán implementadas como parte de la fase dos para atender esos problemas.

ALCALDE SPANO:

Sue hace una moción, secundada por Victor. ¿Todos a favor?

(Coro de votos afirmativos.)

ALCALDE SPANO:

Sin votos en contra. La resolución de inducción para 21 Scarsdale Road ha sido aprobada.

PUNTO 3 — RESOLUCIÓN FINAL: 22 LEMBO AVENUE (SABER-HIGHTOWER / RIDGE HILL)

SRA. MCGILL:

El siguiente punto es una resolución final para 22 Lembo, también del desarrollador Saber-Hightower, representado por Janet Giris. Es nueva construcción a precio de mercado. La junta ya indujo este proyecto anteriormente y esto es para su aprobación final.

SRA. MCGILL:

Este es un proyecto de nueva construcción de \$144 millones a precio de mercado, que creará 282 nuevas unidades en una parcela vacante en 22 Lembo Avenue, en Ridge Hill. Se espera que el proyecto genere aproximadamente 334 empleos durante la fase de construcción, más de seis empleos permanentes a tiempo completo en operaciones, así como empleos indirectos e inducidos.

SRA. MCGILL:

El proyecto solicitó exención del impuesto de registro hipotecario, exención del impuesto sobre ventas en compras de construcción y un PILOT de 25 años. Un análisis de terceros determinó que un PILOT más abreviado de 20 años aún permite que el proyecto sea viable y alcance rendimientos de referencia.

SRA. MCGILL:

El análisis costo-beneficio muestra un beneficio de \$3.05 para la ciudad por cada dólar de asistencia provisto por la IDA. Este nuevo proyecto de desarrollo genera un nuevo beneficio fiscal de \$25.8 millones para la Ciudad de Yonkers durante la vida del PILOT. La recomendación es aprobar el paquete de beneficios tal como fue analizado y reportado.

ALCALDE SPANO:

Roberto hace una moción de aceptar esto, secundada por la Vice Alcaldesa. ¿Todos a favor?

(Coro de votos afirmativos.)

ALCALDE SPANO:

¿Algún voto en contra? El punto ha sido aprobado. Esperamos ese proyecto con mucho entusiasmo.

SRA. GIRIS:

Estamos muy emocionados. Tenemos las solicitudes de permisos de construcción presentadas y esperamos comenzar pronto.

PUNTO 4 — RESOLUCIÓN FINAL: 599 RIDGE HILL BOULEVARD (AZORIM)

SRA. MCGILL:

El punto cuatro es también una resolución final para 599 Ridge Hill Boulevard, desarrollador Azorim. David Steinmetz representa el proyecto. Este también fue inducido anteriormente por la junta.

SR. STEINMETZ:

Buenas tardes, señor Alcalde y miembros de la junta. David Steinmetz del bufete Zarin & Steinmetz. Me acompaña el Sr. Chesky Friedman de Azorim.

SR. STEINMETZ:

Estamos emocionados de estar en el punto de la cuarta y última torre de Ridge Hill. La torre ya ha comenzado construcción —los cimientos y la infraestructura están en su lugar— y estamos preparados para proceder con el resto del proyecto: 174 apartamentos adicionales, 17 de los cuales serán asequibles, además de amenidades que incluyen cancha de tenis, cancha de baloncesto, área de juegos para niños, parque para perros y áreas de descanso al aire libre.

SRA. MCGILL:

Este es un proyecto de nueva construcción de \$92 millones a precio de mercado, creando 174 unidades en una parcela vacante en 599 Ridge Hill Boulevard. Se esperan aproximadamente 170 empleos directos durante la construcción y más de seis empleos permanentes durante las operaciones.

SRA. MCGILL:

El proyecto solicitó exención del impuesto de registro hipotecario, exención del impuesto sobre ventas en compras de construcción y un PILOT de 30 años. El análisis determinó que un PILOT de 20 años aún permite que el proyecto sea viable. El análisis costo-beneficio indica un beneficio de \$2.85 para la ciudad por cada dólar de asistencia de la IDA, generando un beneficio fiscal neto de más de \$10.8 millones para Yonkers durante la vida del PILOT. La recomendación es aprobar el paquete del proyecto tal como fue analizado.

ALCALDE SPANO:

Victor hace una moción, secundada por Roberto. ¿Todos a favor?

(Coro de votos afirmativos.)

ALCALDE SPANO:

Sin votos en contra. La resolución ha sido aprobada.

SR. STEINMETZ:

Quisiera agregar que Azorim acaba de ser seleccionado en relación con 44 Hudson, su otro proyecto en la ciudad, y ha recibido un premio por diseño arquitectónico y planificación ejemplar. Felicitaciones a la Ciudad de Yonkers y a este cliente por continuar enorgullecendo a la comunidad de desarrollo.

ALCALDE SPANO:

Estamos muy orgullosos de ese edificio. Ya están en el terreno, ¿verdad?

SR. STEINMETZ:

Sí, y en aproximadamente dos o tres semanas comenzamos a construir verticalmente.

PUNTO 5 — RESOLUCIÓN FINAL: 636 SOUTH BROADWAY (MACQUESTEN)

SRA. MCGILL:

El siguiente punto es una resolución final para 636 South Broadway, desarrollador MacQuesten. Diana Kolev representa el proyecto y también está aquí Joe Apicella, uno de los principales.

SRA. KOLEV:

Buenas tardes, Alcalde y miembros de la junta. Diana Kolev de DelBello Donnellan Weingarten Wise & Wiederkehr. Ustedes conocen este proyecto —fue inducido en abril de 2024. Son 160 unidades de vivienda asequible. La audiencia pública fue celebrada esta mañana y no hubo comentarios. Estamos aquí para la resolución final.

SR. ESPIRITU:

¿Habrá estacionamiento disponible en el proyecto?

SRA. KOLEV:

Sí, hay entre cuatro y media y cinco plantas de estacionamiento para este edificio, con 146 espacios.

ALCALDE SPANO:

También les concedimos cierta flexibilidad en el estacionamiento. ¿Puedo hacerle una pregunta? A unas pocas cuadras de ustedes va a haber un albergue para hombres. ¿Creen que eso afectará su capacidad de mantener a los inquilinos?

SR. APICELLA:

Estamos conscientes de eso, señor Alcalde. No sabemos si ha sido formalmente aprobado por la Ciudad de Nueva York. Dicho esto, vamos a tener una demanda tremenda por estas unidades —policías, bomberos, maestros— ya que están entre el 60 y el 80 por ciento del AMI. Vamos a tener cinco o diez veces más solicitantes calificados que unidades disponibles.

SR. APICELLA:

Este es un proyecto tan importante para la ciudad porque está en la entrada principal, por lo que pasó por un proceso tan riguroso tanto en la Junta de Zonificación como en la Junta de Planificación. Estamos muy emocionados. Es hermoso, es icónico, es lo primero que la gente verá al llegar a la ciudad. Tienen además las vistas al Van Cortlandt Park que son espectaculares.

ALCALDE SPANO:

Es hermoso. Hay un terreno vacío al otro lado que hay que seguir de cerca.

SR. APICELLA:

Ya identificamos ese terreno como estacionamiento temporal para los trabajadores de construcción, para mantenerlos fuera de la calle y atender las preocupaciones de los vecinos sobre el tráfico.

SRA. MCGILL:

Este es un proyecto de nueva construcción asequible de \$127 millones, creando 160 nuevas unidades de fuerza laboral en 636 South Broadway y Carol Avenue. Se esperan aproximadamente 269 empleos directos durante la construcción y más de tres empleos permanentes. El proyecto solicitó exención del impuesto sobre ventas en compras de construcción y un PILOT de 30 años. No se esperaba impuesto de registro hipotecario.

SRA. MCGILL:

El análisis determinó que un PILOT de 25 años aún permite que el proyecto sea viable. El análisis costo-beneficio indica un beneficio de \$2.55 para la ciudad por cada dólar de asistencia de la IDA, generando un beneficio fiscal neto de \$8.4 millones para Yonkers durante la vida del PILOT. La recomendación es aprobar el paquete de beneficios tal como fue reportado.

ALCALDE SPANO:

¿Cuándo piensan comenzar las obras?

SR. APICELLA:

Tenemos un cierre tentativo programado para la primera semana de octubre con HFA. También hay una limpieza de terreno contaminado, y anticipamos recibir el documento de decisión del DEC a finales del verano o principios del otoño. Todo va según lo planificado.

ALCALDE SPANO:

Muy bien. La Vice Alcaldesa hace una moción de aceptar esta resolución final, secundada por Victor. ¿Todos a favor?

(Coro de votos afirmativos.)

ALCALDE SPANO:

Sin votos en contra. La resolución ha sido aprobada.

CLAUSURA

ALCALDE SPANO:

¿Hay algún otro asunto? ¿Actualizaciones legales?

SR. SYKES:

No tengo nada.

ALCALDE SPANO:

Roberto, ¿quieres hacer una moción de levantar la sesión?

SR. ESPIRITU:

Sí.

ALCALDE SPANO:

Roberto hace la moción de levantar la sesión, secundada por la Vice Alcaldesa. ¿Todos a favor?

(Coro de votos afirmativos.)

ALCALDE SPANO:

Sesión levantada.

(La reunión concluyó a las 2:00 P.M.)

CERTIFICACIÓN

ESTADO DE NUEVA YORK

CONDADO DE WESTCHESTER

Yo, NATHAN DAVIS, Notario Público del Estado de Nueva York, certifico que lo anterior es una transcripción correcta de mis notas taquigráficas. Asimismo certifico que no estoy relacionado con ninguna de las partes de este asunto por sangre ni matrimonio, y que no tengo interés alguno en el resultado del mismo.

EN FE DE LO CUAL, firmo el presente el 15 de mayo de 2026.

NATHAN DAVIS

Notario Público, Estado de Nueva York