



## INFORME DE PERSONAL

**Ayuntamiento**

**Fecha de la reunión: 15/9/2020**

**Número de informe del personal: 20-201-CC**

**Negocios regulares: Considere la hoja de términos, el diseño conceptual y el proceso de revisión del proyecto de la oferta de Facebook para reconstruir las instalaciones comunitarias ubicadas en 100-110 Terminal Avenue**

### Recomendación

El personal recomienda que el Ayuntamiento confirme lo siguiente:

- La hoja de términos del Campus Comunitario de Menlo Park (MPCC) ubicado en 100 Terminal Avenue debe guiar la preparación de un acuerdo vinculante (Anexo A.)
- El diseño conceptual, tal como se muestra en el plan ilustrativo del sitio (Anexo B), que requiere la demolición de las instalaciones existentes de la piscina de Belle Haven, debe proceder a su revisión.
- El proceso de examen de los proyectos debería ajustarse a los pasos y plazos restantes, como se indica a continuación.

### Temas de política

Esta generosa oferta de construir una nueva instalación pública en el vecindario de Belle Haven proporciona una emocionante oportunidad para la comunidad para las generaciones venideras. En múltiples ocasiones durante los últimos nueve meses, el Ayuntamiento ha establecido este proyecto como una de las principales prioridades de la ciudad, la más reciente el 18 de agosto.

### Antecedentes

En octubre de 2019, Facebook anunció su intención de colaborar con la comunidad y la Ciudad para construir un nuevo centro comunitario multigeneracional y una biblioteca en el sitio del actual Centro Comunitario Onetta Harris (OHCC), el Centro para Ancianos de Menlo Park y el Centro Juvenil de Belle Haven ubicado en la 100-110 Terminal Avenue. El 10 de diciembre de 2019, el personal proporcionó un artículo informativo para proporcionar una actualización al Ayuntamiento mientras se esperaba una oferta por escrito. Además, el Ayuntamiento nombró a los concejales Carlton y Taylor para un subcomité especial en este proyecto. El 16 de diciembre de 2019, Facebook presentó su oferta para la consideración del Ayuntamiento.

El 28 de enero, el Ayuntamiento aprobó una resolución de intención de colaborar con Facebook y aceptar la oferta (Anexos A y D) Desde enero, el proyecto ha sido llamado por el nombre de centro comunitario y biblioteca de Belle Haven (o BHCCCL para abreviar.) En el futuro, el proyecto se denominará Campus Comunitario de Menlo Park (o MPCC para abreviar) para que sea más inclusivo y refleje los beneficios para la ciudad en general y los otros componentes del proyecto además del centro comunitario y la

biblioteca, es decir, el centro de ancianos, el centro juvenil y la piscina. La denominación real de la nueva instalación será un proceso separado después de la aprobación del proyecto.

El 11 de febrero, el Ayuntamiento llevó a cabo una sesión de estudio para discutir los niveles de servicio actuales y dirigió al personal con respecto a los cambios en las recomendaciones preliminares. El 25 de febrero, el Ayuntamiento aprobó los niveles de servicio provisionales, asignó 1 millón de dólares para los servicios provisionales, renunció a los requisitos de compra y expresó su voluntad de convocar reuniones especiales del Ayuntamiento con atención las 24 horas del día relacionadas con cualquier contrato potencial que supere la autoridad de gasto del administrador de la ciudad (actualmente de \$78,000.)

El 10 de marzo, el Ayuntamiento inició el proceso para abandonar las servidumbres de servicios públicos y una porción de Terminal Avenue actualmente ocupada por Kelly Park, el Centro de Ancianos de Menlo Park y la Piscina de Belle Haven. El Ayuntamiento completó el proceso de abandono el 23 de junio.

El 7 de abril, el Ayuntamiento votó unánimemente para reafirmar que el proyecto es de máxima prioridad en vista de los impactos de la pandemia de COVID-19. El 14 de abril, la ciudad recibió un artículo informativo sobre el proyecto. El 21 de abril, el Ayuntamiento tomó dos medidas: confirmar los próximos pasos y el calendario para la revisión del proyecto y expresar su apoyo al proyecto de plan para los servicios provisionales, sujeto a la debida diligencia continua y la posterior aprobación final del Ayuntamiento.

Como parte del informe del personal del Ayuntamiento del 9 de junio sobre el presupuesto operativo, el personal proporcionó una actualización de que el calendario general del proyecto se retrasó. Facebook necesitaba más tiempo para asegurarse de que el diseño propuesto para la nueva instalación era coherente con el presupuesto del proyecto. En ese momento, el plazo estimado para la aprobación del proyecto por parte del Ayuntamiento era en septiembre de 2020, lo que dio lugar a la necesidad de dismantelar las instalaciones para finales de marzo/principios de abril de 2021, con una demolición aproximadamente uno o dos meses después.

El 28 de julio, el Ayuntamiento recibió una actualización informativa sobre el calendario del proyecto. Se completaron acciones relacionadas con fusiones de lotes, abandonos de derechos de paso y servidumbres, y permisos de árboles patrimoniales. Se necesitaba tiempo adicional para trabajar en los temas de diseño y presupuesto. Lo más pronto que el proyecto estará listo para la aprobación del Ayuntamiento es enero de 2021. Con este retraso, habría un retraso correspondiente en el proceso de desmantelamiento y demolición hasta el verano de 2021, como mínimo.

La información relacionada con el proyecto puede consultarse en la página web administrada por la Ciudad (Anexo E.) En preparación para la reunión del Ayuntamiento del 15 de septiembre, el Subcomité, compuesto por el Alcalde Taylor y el Concejal Carlton, tendrá una reunión telefónica en la alcaldía el jueves 10 de septiembre, de 6 a 7:30 p.m.

## **Análisis**

### Hoja de términos

El borrador de la hoja de términos (Anexo A) refleja un esfuerzo de colaboración entre Facebook y la Ciudad, incluyendo la revisión legal. La hoja de términos no es ejecutable, pero proporciona un resumen de lo que se puede esperar en un futuro acuerdo vinculante que se le pedirá al Ayuntamiento que revise y apruebe en enero de 2021 basado en el calendario actual del proyecto (que se discute a continuación). La hoja de términos incluye siete secciones o párrafos con los siguientes encabezados:

1. Obligaciones de Facebook
2. Obligaciones de la Ciudad
3. Trabajo solicitado por la Ciudad
4. Programa del Proyecto
5. Derechos de nombres
6. Cancelación; suspensión
7. Indemnización; garantías

Un tema que merece especial interés es el tema 3 (Trabajo solicitado por la Ciudad). La Ciudad es responsable de financiar el trabajo adicional y es responsable de contratar por separado el trabajo adicional a menos que sea parte integral del diseño del edificio principal. De acuerdo con la Resolución de Intención del Ayuntamiento, los tipos de mejoras que la Ciudad está considerando, como se detalla en el punto 3a de la hoja de términos, son los siguientes:

- i. Una nueva piscina y todos los sistemas de apoyo asociados, incluyendo un edificio de equipo mecánico de la piscina,
- ii. La mejora del edificio para convertirlo en un Centro de Evacuación de la Cruz Roja (en lugar de un edificio comunitario estándar),
- iii. Despliegue de energía de reserva de emergencia (por ejemplo, un generador diesel),
- iv. Instalación de techos solares en estacionamientos para lograr la Energía Cero Neta,
- v. Perseguir el Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED, por sus siglas en inglés) Platino o equivalente (en lugar de LEED Oro),
- vi. Diseño e instalación de una microrred,
- vii. Desmantelamiento de los edificios existentes indicados (en lugar de demolerlos),
- viii. Reemplazo las tuberías principales de agua en el sitio,
- ix. Extensión de una tubería de agua reciclada para servir al sitio en el futuro,
- x. Suministro de servicios subterráneos (líneas de comunicación y potencialmente de distribución eléctrica)

De estos puntos, hasta la fecha solo se ha financiado el punto vii (sustitución de la tubería principal de agua). El punto i. (nueva piscina) tiene un costo estimado de \$7.4 millones y se discute más adelante. El personal está examinando actualmente el punto vi. (microrred) como parte de un análisis de viabilidad, en el que también se tendrán en cuenta las complejidades de la puesta en marcha de ese sistema como parte del cronograma del proyecto. El personal sigue perfeccionando las estimaciones de los otros siete puntos mencionados, pero es probable que los costos previstos asciendan a un total de \$3 a 4 millones. Además, el personal está buscando opciones para asegurar los derechos para continuar usando las tierras que actualmente son propiedad de la PG&E, incluyendo la opción de adquirir la tierra para dar más certeza al proyecto y beneficios a largo plazo para la Ciudad (punto 2h.)

#### Diseño conceptual y demolición de la piscina

El diseño conceptual se muestra en un mapa ilustrativo del sitio (Anexo B.) El mapa muestra un nuevo edificio de dos pisos en el mismo lugar que los conceptos anteriores. A fin de satisfacer las necesidades de programación y las limitaciones del sitio, la huella del edificio propuesto invade la zona de la piscina existente. Como parte de la discusión del Ayuntamiento del 15 de septiembre, el equipo de Facebook dará una presentación explicando el proceso de pensamiento detrás del diseño actual. El diseño propuesto depende de la demolición de las instalaciones de la piscina existente simultáneamente con la demolición de las otras instalaciones. La oferta de Facebook y el calendario del proyecto depende de que el Ayuntamiento proporcione orientación sobre la demolición de la piscina a mediados de septiembre. El Subcomité del Ayuntamiento apoya la demolición de la piscina como parte de este proyecto, entendiendo que el diseño y la financiación futuros necesitarán ser determinados más adelante.

El mapa ilustrativo del sitio muestra una posible disposición de una nueva instalación de piscinas para ayudar a visualizar las posibilidades. La construcción y la financiación de la piscina no es parte de la oferta de Facebook y es la responsabilidad de la Ciudad de brindar. La estimación actual del costo de la reconstrucción de la piscina es de \$7.4 millones. Según el calendario del proyecto, la fuente de financiación más probable de la que se dispondría oportunamente serían los bonos de recreación de la Medida T aprobados por los votantes de Menlo Park en 2001. Hasta la fecha, se han gastado aproximadamente \$24 millones en proyectos y quedan \$14 millones. Los bonos son pagados por todos los propietarios sobre la base del valor de tasación (no de mercado) de las propiedades. Por cada \$1 millón de valor estimado, los propietarios están pagando actualmente aproximadamente \$65 por año hasta el 2040. Para poder aprovechar los \$14 millones restantes, los propietarios tendrían que pagar \$45 adicionales al año (por un total de \$110 por un valor tasado de \$1 millón) hasta el año 2040. Si el Ayuntamiento considerara la posibilidad de utilizar la financiación de la Medida T, tendría que tomar esa decisión a más tardar en enero de 2021, ya que se tarda aproximadamente seis meses en acceder al producto de la venta de bonos. Se puede obtener información adicional relacionada con los bonos de la Medida T mediante un informe del personal del 27 de agosto de 2019 relativo a la refinanciación de los bonos (Anexo F.)

En cuanto a otras opciones de financiación, el saldo no asignado del fondo general se estima en \$2.09 millones, lo cual es insuficiente para cubrir el costo total del fondo común, sin mencionar las posibles mejoras. Una idea que se ha mencionado como posible opción de financiación sería un servicio comunitario prestado a través de un proyecto de desarrollo en la zona de la bahía. Tal opción no podría llevarse a cabo hasta que un proyecto de desarrollo propuesto fuera aprobado por la Ciudad. Sería extremadamente difícil alinear la secuencia de eventos para asegurar la financiación necesaria para enero de 2021. El personal tiene la intención de volver al Ayuntamiento el 13 de octubre para tomar decisiones sobre todo el trabajo solicitado por la ciudad.

#### Calendario del proyecto y proceso de revisión

Sobre la base de la presentación actualizada de Facebook, el personal ha elaborado un calendario que se corresponde con el calendario de reuniones descrito en los informes del personal del 21 de abril y el 28 de julio, como se indica a continuación:

- 15 de septiembre – Revisión de la hoja de términos por el Ayuntamiento
- 5 de octubre – Sesión de estudio de la Comisión de Planificación
- 13 de octubre – Orientación del Ayuntamiento sobre el trabajo adicional solicitado por la Ciudad
- 27 de octubre – Aprobación del plan final de servicios provisionales por el Ayuntamiento (como se resume el 21 de abril y el 28 de julio)
- 7 de diciembre – Audiencia pública de la Comisión de Planificación para hacer una recomendación sobre el proyecto
- 12 de enero de 2021 – Audiencia pública del Ayuntamiento sobre el acuerdo, el proyecto y la determinación de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA, por sus siglas en inglés), además de la identificación de la financiación para reconstruir la piscina al mismo tiempo que el nuevo edificio

Si el proyecto se aprueba en enero de 2021, el resultado sería el siguiente calendario para la finalización del proyecto, suponiendo que éste siga siendo un proyecto de alta prioridad para la Ciudad:

- Junio de 2021 – Cierre de instalaciones
- Julio a agosto de 2021 – Remediación y demolición
- Primavera de 2023 – Reapertura de las instalaciones

#### **Impacto en los recursos de la Ciudad**

El personal estima que el valor de la oferta es de aproximadamente \$40 millones. El 28 de julio, el

Ayuntamiento aprobó el presupuesto del plan de mejoras de capital (CIP, por sus siglas inglés) para el año fiscal 2020-21, que asignó \$3.850 millones adicionales, más fondos de remanentes de \$2.138 millones para un presupuesto total del proyecto de aproximadamente \$5.988 para los compromisos de nivel básico de la Ciudad, incluyendo servicios provisionales. El personal estima que la inclusión de la reconstrucción de la reserva en el proyecto podría requerir aproximadamente \$7.4 millones de financiación adicional. Otras posibles mejoras del proyecto podrían costar entre \$3 y \$4 millones adicionales.

### **Revisión Ambiental**

Esta acción no es un proyecto en el sentido de las Directrices de la CEQA Secciones 15378 y 15061(b)(3) ya que no resultará en ningún cambio físico directo o indirecto en el medio ambiente. El edificio propuesto es un proyecto en cumplimiento con la CEQA y el personal cree que el proyecto es elegible para una exención de clase 2 para la sustitución de las instalaciones existentes (§15302). La determinación final de la CEQA se producirá posteriormente en el proceso al momento de la aprobación del proyecto.

### **Aviso público**

El aviso público se logró mediante la publicación del orden del día, con la enumeración de los temas del orden del día, al menos 72 horas antes de la reunión. Además, la Ciudad envió avisos electrónicos a través de Nextdoor, Facebook y directamente a los suscriptores del proyecto por correo electrónico y actualización de texto desde la página del proyecto (Anexo A.)

### **Anexos**

- A. Borrador de la hoja de términos
- B. Mapa ilustrativo del sitio
- C. Carta de oferta de Facebook, con fecha 16 de diciembre de 2019
- D. Resolución No. 6537 aprobada el 28 de enero
- E. Hipervínculo – página del proyecto: [menlopark.org/communitycampus](http://menlopark.org/communitycampus)
- F. Hipervínculo – [menlopark.org/DocumentCenter/View/22628/H5---20190827-Approve-GO-Bond-refunding-CC](http://menlopark.org/DocumentCenter/View/22628/H5---20190827-Approve-GO-Bond-refunding-CC)

Informe preparado por:  
Justin Murphy, Administrador adjunto de la Ciudad

## **Campus Comunitario de Menlo Park** **Borrador de Hoja de Términos**

Facebook se ha ofrecido a proporcionar financiación y desarrollo de un nuevo centro comunitario multigeneracional, que incluye un centro para la tercera edad, un centro juvenil y una biblioteca, para un nuevo campus comunitario en el vecindario de Belle Haven (el "Proyecto"), de acuerdo con los planes de espacio preliminares y el concepto de diseño del edificio que están sujetos a la revisión y aprobación final del Ayuntamiento de Menlo Park, como se establece generalmente en la carta de Facebook al Ayuntamiento de fecha 16 de diciembre de 2019. El proyecto incluye la remediación y la demolición de todas las instalaciones existentes, incluida la piscina. A continuación, se resumen los términos que se incorporarán a un acuerdo definitivo entre Facebook y la ciudad de Menlo Park.

### **1. Obligaciones de Facebook**

- a. Diseñar, obtener derechos y construir el Proyecto de acuerdo con planes mutuamente convenidos (que se adjuntarán como anexo al acuerdo). Facebook tendrá discreción exclusiva sobre los medios y métodos de diseño y construcción, incluyendo la selección del arquitecto, los ingenieros, los asesores de diseño, el contratista general y todos los subcontratistas. En el acuerdo se identificarán los ámbitos de trabajo y los materiales ajenos al Proyecto (por ejemplo, mobiliario, equipo informático, etc.). Facebook será responsable de las condiciones inesperadas/imprevistas (sujeto a su derecho de cancelación descrito en el párrafo 6).
- b. Preparar un presupuesto para el Proyecto. Si el costo del Proyecto se proyecta que exceda el presupuesto, entonces la Ciudad y Facebook trabajarán juntos para identificar modificaciones al Proyecto que le permitan ajustarse al presupuesto.
- c. Pagar el salario predominante por todo el trabajo realizado en el Proyecto.
- d. Trabajar con la Ciudad y el vecindario cercano para minimizar los impactos en el vecindario durante la construcción.
- e. Ayudar a la ciudad a conseguir los permisos/aprobaciones de la CPUC 851 para la adquisición o el trabajo en las parcelas de PG&E.
- f. Obtener ofertas/precios fijos para el trabajo solicitado por la Ciudad (descrito en el Párrafo 3) para ayudar a la Ciudad a determinar si se incluye parte o todo ese trabajo adicional.

### **2. Obligaciones de la Ciudad**

- a. Procesar oportunamente todas las solicitudes de permisos de construcción. La Ciudad hará un esfuerzo de buena fe para agilizar el proceso de verificación del plan con el objetivo de expedir los permisos de construcción en un plazo de dos meses a partir de la presentación de la solicitud completa después de la concesión.
- b. Hacer esfuerzos de buena fe para ayudar a Facebook a resolver problemas de permisos con otras agencias públicas, servicios públicos y propietarios de propiedades vecinas, si las hay.
- c. Renunciar a todos los costos relacionados con el procesamiento de las aprobaciones de proyectos, el tiempo del personal, los permisos, la verificación de los planes y las inspecciones de la división de edificios, etc.
- d. Renunciar a todas las tasas de impacto sobre el desarrollo aplicables.
- e. Trabajar con la comunidad para desarrollar e implementar un plan para acomodar los programas comunitarios existentes que serán desplazados durante el período de

construcción. Facebook no tiene responsabilidad por las instalaciones o programas provisionales.

- f. Trabajar con Facebook en los cierres durante la fase de construcción. Durante la construcción, el sitio será cerrado, excepto que el acceso a la Escuela Beechwood y a los campos deportivos debe mantenerse.
- g. Asumir todos los costos relacionados con la programación, operación y mantenimiento de las nuevas instalaciones. Facebook no se hace responsable de ningún costo en curso.
- h. Asumir todos los costos relacionados con la adquisición de la(s) parcela(s) de PG&E [cuota, derecho de acceso a la propiedad o licencia] y la obtención de los permisos/aprobaciones de la CPUC 851 para la adquisición de la(s) parcela(s) de PG&E o el trabajo dentro de ella(s).

### **3. Trabajo solicitado por la Ciudad**

- a. La Ciudad tendrá derecho a proponer trabajos adicionales al Proyecto, pero relacionados con el mismo como los siguientes:
  - i. Una nueva piscina y todos los sistemas de apoyo asociados, incluyendo un edificio de equipamiento mecánico de la piscina,
  - ii. La mejora del edificio para convertirlo en un Centro de Evacuación de la Cruz Roja (en lugar de un edificio estándar),
  - iii. Despliegue de energía de emergencia de reserva (por ejemplo, un generador diésel),
  - iv. Instalación de techos solares en estacionamientos para lograr la Energía Neta Cero,
  - v. Perseguir el LEED Platino o equivalente (en lugar del LEED Oro),
  - vi. Diseño e instalación de una microrred,
  - vii. Desmantelamiento de los edificios existentes indicados (en lugar de demolerlos),
  - viii. Reemplazo de la tubería principal de agua en el lugar,
  - ix. Extensión de una tubería de agua reciclada para servir al sitio en el futuro,
  - x. Suministro de servicios subterráneos (líneas de comunicación y potencialmente de distribución eléctrica).
- b. La Ciudad será responsable de todos los costos de cualquier trabajo solicitado por la Ciudad.
- c. La Ciudad contrataría directamente a los contratistas para cualquier trabajo solicitado por la Ciudad (excepto que Facebook considerará la contratación de trabajos auxiliares menores y/o trabajos que no puedan separarse del contrato de construcción del edificio principal). El acuerdo incluirá un proceso para proponer y finalizar el trabajo solicitado por la ciudad. Si la Ciudad desea incluir cualquier trabajo solicitado por la Ciudad, Facebook cooperará y coordinará con la Ciudad y, a petición de la Ciudad, Facebook obtendrá ofertas/precios fijos para el trabajo solicitado por la Ciudad de los contratistas de Facebook.
- d. Como condición para realizar cualquier trabajo solicitado por la Ciudad, Facebook puede requerir que la Ciudad demuestre que hay suficientes fondos disponibles para cubrir el costo total del trabajo solicitado por la Ciudad que Facebook está realizando.

### **4. Calendario propuesto**

- a. El acuerdo incluirá un calendario del Proyecto.
- b. Facebook no será responsable de los retrasos. Sin embargo, Facebook hará un esfuerzo de buena fe para completar el Proyecto dentro de los 24 meses de la

demolición de la instalación existente (sujeto a fuerza mayor incluyendo el cierre por orden del gobierno).

## **5. Derechos de nombres**

- a. La Ciudad tendrá el derecho de nombrar la instalación. Sin embargo, la Ciudad se reunirá y consultará con Facebook con respecto al nombre de la instalación. La Ciudad no otorgará licencias ni venderá derechos de nombre a la instalación.

## **6. Cancelación; suspensión**

- a. Cancelación antes del comienzo de la construcción: Facebook puede cancelar el acuerdo con o sin causa antes de la demolición de cualquier instalación existente. Si Facebook cancela el acuerdo sin causa, entonces reembolsará a la Ciudad por sus gastos de desembolso y tiempo de personal pero no por otros daños. Si Facebook cancela el acuerdo con causa [por definir], no será responsable de los costos incurridos o los daños sufridos por la Ciudad.
- b. Cancelación después del comienzo de la construcción: Facebook no puede cancelar el acuerdo después de la demolición del (de los) edificio(s) sin causa [por definir]. Si Facebook cancela el acuerdo sin causa o si la Ciudad cancela el acuerdo por causa, la Ciudad puede completar el Proyecto y Facebook será responsable por el costo de completar el Proyecto, junto con todos los daños sufridos por la Ciudad como resultado de los retrasos en la finalización del Proyecto debido a dicha cancelación. Si Facebook rescinde el acuerdo por causa justificada, Facebook no será responsable de completar el Proyecto o de cualquier daño y la Ciudad determinará si y cómo completar el Proyecto.
- c. Tras la cancelación, con o sin causa, Facebook hará esfuerzos comercialmente razonables para asignar todos los contratos de diseño, construcción y otros contratos relacionados con el Proyecto a la Ciudad.

## **7. Indemnización; garantías**

- a. Facebook indemnizará a la Ciudad por las reclamaciones de terceros que surjan de la construcción del Proyecto (excluyendo las reclamaciones atribuibles a la negligencia o mala conducta intencional de la Ciudad). Sin embargo, Facebook no será responsable de los defectos de construcción (véase más abajo). La Ciudad indemnizará a Facebook y a sus diseñadores por las demandas de terceros que surjan de los eventos que ocurran después de la entrega del sitio a la Ciudad (excluyendo las demandas atribuibles a la negligencia o mala conducta intencional de los indemnizados).
- b. Las mejoras se entregarán "tal cual" y Facebook no será responsable de los defectos de construcción. Sin embargo, el acuerdo incluirá un proceso para identificar los elementos de la lista de perforación y acordar la conclusión final. Facebook asignará todas las garantías de construcción a la Ciudad y cooperará con la aplicación de esas garantías.

La presente Hoja de Términos es un documento no vinculante para fines de discusión solamente. Ninguna de las partes está obligada a seguir adelante con el Proyecto propuesto, a menos que hasta que las partes celebren un acuerdo vinculante en el que se establezcan todos los términos, disposiciones y obligaciones materiales de las partes.



A	Menlo Park Community Campus Building
B	Boardwalk
C	Playground
D	Existing Redwood Trees to Remain

E	Children's Outdoor Courtyard
F	Bicycle Parking
G	Outdoor Dining Terrace
H	Community Terrace & Garden

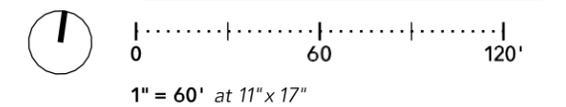
I	Service Area
J	Pedestrian Pathway
K	Parking Lot
L	Pool Area by the City of Menlo Park
M	SamTrans Bus Layover
N	SamTrans Bus Stop

A	Edificio del campus comunitario de Menlo Park
B	Paseo entablado
C	Área de juegos
D	Árboles de secoya existentes que permanecerán

E	Patio al aire libre para niños
F	Estacionamiento de bicicletas
G	Terraza para comer al aire libre
H	Terraza y jardín comunitario

I	Área de servicios
J	Sendero peatonal
K	Estacionamiento
L	Área de piscinas por la Ciudad de Menlo Park
M	Escala de autobús de SamTrans
N	Parada de autobús de SamTrans

# Plan de sitio propuesto /



16 de diciembre de 2019

Ayuntamiento  
Ciudad de Menlo Park  
701 Laurel St.  
Menlo Park, CA 94025

**Re: Centro comunitario multigeneracional y biblioteca en Belle Haven**

Estimado alcalde Mueller y honorables miembros del Ayuntamiento:

En nombre de Facebook, es un honor para mí presentar nuestra propuesta para explorar la financiación y el desarrollo de un nuevo centro comunitario multigeneracional y una biblioteca para el vecindario de Belle Haven en Menlo Park. Este es un proyecto increíblemente emocionante que traerá vitalidad y energía a Belle Haven, y se vincula a la visión a largo plazo que compartimos para nuestra comunidad circundante.

Como saben, tenemos una larga historia de asociación con la ciudad - que se remonta al Taller Comunitario de Diseño del Área Comercial de Belle Haven y Willow en 2011, que iniciamos cuando nos mudamos a Menlo Park. Ese fue el catalizador de nuestra colaboración con la comunidad, para realizar nuestras metas compartidas y crear un sentido del lugar. Ocho años después de hacer de Menlo Park nuestro hogar, nuestro compromiso no ha disminuido y estamos en una firme posición para hacer esta donación.

Hoy, le presentamos a la ciudad una oportunidad para continuar nuestro trabajo juntos y avanzar en estos importantes esfuerzos. El propósito de esta carta es sugerir un marco para completar el Centro para Ancianos de Belle Haven y el Centro Comunitario Onetta Harris lo más pronto posible - un proyecto que sabemos, escuchando a los residentes, ha sido un deseo largamente anhelado por la comunidad.

Antes de entrar en el marco, quiero abordar el por qué estamos haciendo este importante compromiso filantrópico y aclarar que el Centro Comunitario debe ser tratado como un esfuerzo autónomo que no está conectado a ningún otro proyecto de Facebook. Al ofrecer instalaciones actualizadas, nuestro objetivo es dar a los residentes un lugar acogedor para reunirse, celebrar y reforzar el tejido social que hace que este vecindario sea especial.

Esta es una iniciativa ambiciosa, pero, afortunadamente, tenemos una ventaja. A través del desarrollo de la ciudad del Plan Maestro de Parques e Instalaciones Recreativas y los estudios de la Biblioteca de Belle Haven - así como nuestro propio compromiso - tenemos la aportación directa de la comunidad, el personal de la ciudad y el Ayuntamiento. Queremos agradecer a la alcaldesa ProTem Cecilia Taylor, cuyo liderazgo nos permitió comenzar a trabajar con el arquitecto Hart Howerton para desarrollar los planes preliminares de espacio/sitio y un diseño conceptual para el proyecto. Esperamos que nuestra propuesta sea de gran ayuda para cumplir con los objetivos de la ciudad y la comunidad de reformar las instalaciones existentes.

Con la predisposición de Facebook por tomar acción, podemos convertir rápidamente esta visión en una realidad, y creemos que es factible hacerlo en 2.5 años. Este programa acelerado depende de aprovechar la información existente y lograr el consenso entre los principales interesados, incluyendo los miembros de la comunidad, el personal de la ciudad y los líderes de la ciudad.

Teniendo en cuenta lo anterior, proponemos que el proyecto se lleve a cabo en dos fases como se indica a continuación:

### Fase uno – Difusión, diseño, programación espacial y aprobaciones

Como ya se ha mencionado, hemos desarrollado un plan espacial preliminar y un concepto de diseño del edificio. Como primer paso en conjunto con la ciudad, planeamos presentar el concepto y el plan espacial preliminar en una reunión comunitaria en Belle Haven a mediados de enero y en una reunión del Ayuntamiento a finales de enero. Estas reuniones darán al ayuntamiento, a la comunidad y a los interesados la oportunidad de compartir su retroalimentación inicial y discutir los tipos de actividades y programas que a la comunidad le gustaría tener en las nuevas instalaciones.

En febrero y marzo, celebraremos reuniones adicionales con la comunidad y el personal operativo para definir con más detalle las necesidades de espacio. En enero, brindaremos información adicional sobre el plan de compromiso con la comunidad y daremos detalles específicos sobre las reuniones que se celebrarán. Prevemos que las reuniones proporcionarán datos adicionales sobre los tipos de programas que a la comunidad le gustaría ver ejecutados en las nuevas instalaciones. Facebook no decidirá qué programas serán operados en las instalaciones, ya que eso lo determinará la Ciudad.

Después de esas reuniones, consideraremos toda la retroalimentación y trabajaremos con el arquitecto para refinar más los planos y el diseño del edificio. El diseño actualizado será presentado a la Comisión de Planificación y al Ayuntamiento para su aprobación en verano de 2020. Aunque el diseño tendrá que ser refinado a través del proceso descrito anteriormente, planeamos estudiar lo siguiente:

- Nuevas instalaciones para jóvenes y un nuevo centro para ancianos;
- Instalaciones de salud y condición física (gimnasio);
- Incorporación del programa propuesto de la Biblioteca de Belle Haven en las instalaciones;
- Instalaciones renovadas cerca de las piscinas existentes, como nuevos vestuarios y áreas adicionales para picnics y reuniones. En este momento, Facebook no ofrece pagar una reconstrucción completa de las piscinas; sin embargo, estamos dispuestos a trabajar con la Ciudad para entender qué mejoras se pueden ajustar dentro del presupuesto del proyecto. Facebook está abierto a construir nuevas piscinas si la ciudad o terceros identifican fuentes de financiación adicionales.
- Un mejor acceso a Kelly Park, extendiendo el acceso peatonal a través de un corredor en el nuevo edificio y orientando mejor los nuevos espacios comunitarios hacia el parque; y

- Instalaciones adicionales, tales como una nueva área de llegadas y mejoras a las zonas de estacionamiento, circulación y descenso de pasajeros.

Durante esta fase, también completaríamos las siguientes actividades:

1. Recopilar información para asegurar que nuestra propuesta cumpla con los requisitos existentes de zonificación y construcción de Menlo Park. Para mantener el proyecto en marcha, tenemos la intención de diseñar un edificio que cumpla los parámetros de una exención categórica para satisfacer la revisión ambiental – Reemplazo Clase 2 de instalaciones existentes.
2. Llevar a cabo la debida diligencia en el sitio para asegurarnos de que entendemos su condición y si hay algo que pueda afectar la viabilidad de las diferentes opciones de reurbanización o informar el diseño. Esto implica comprender los parámetros de las condiciones geotécnicas, las servidumbres del sitio y la ubicación de las condiciones del sitio y los servicios públicos existentes.
3. Nuestro equipo trabajará con el Administrador de la Ciudad y el Fiscal de la Ciudad para desarrollar un acuerdo que documente los detalles de desarrollo del proyecto relacionados con el diseño, construcción, financiación, operaciones y mantenimiento.
4. Anticipamos que Facebook actuaría en calidad de desarrollador maestro y sería responsable del diseño y la construcción, y el alcance de nuestro compromiso de financiación dependería del resultado del proceso de diseño. Si hay elementos adicionales que la Ciudad quisiera ver incluidos que no son parte del presupuesto establecido, como el reemplazo de la piscina, entonces esos elementos tendrían que ser financiados con contribuciones de la Ciudad.

Nuestro interés en este proyecto está impulsado en gran parte por nuestro deseo de ofrecer beneficios a la comunidad en un plazo relativamente corto. Si esta fase inicial dura más de 6 meses, reevaluaremos si el proyecto es factible según los objetivos que hemos esbozado en esta carta.

#### Fase dos - Desarrollo de planes de construcción y construcción

Durante la segunda fase, finalizaremos los requisitos técnicos del proyecto, desarrollaremos planes para la construcción, presentaremos los planes a la Ciudad para obtener permisos y, finalmente, demoleremos las instalaciones existentes y construiremos las nuevas.

Durante esta fase también se desarrollarían los detalles relacionados con las fases de construcción, los plazos, las notificaciones a la comunidad y los informes del progreso realizado. Creemos con optimismo que podemos completar la construcción dentro de 18 meses después de recibir el permiso de construcción.

#### Aclaraciones adicionales

1. Facebook propone que Hart Howerton sea el líder planificador y diseñador del

- proyecto y que la Ciudad contrate a un consultor para ayudar a guiar los requisitos.
2. Si bien el plan de emplazamiento que hemos desarrollado permite que algunas de las instalaciones existentes permanezcan abiertas durante la construcción, esto añade riesgo al calendario del proyecto y tendríamos que asegurarnos de que el público pueda acceder con seguridad a las instalaciones, dada la proximidad de la nueva construcción. La preferencia de Facebook sería reubicar todos los programas existentes que tengan la expectativa de mantener el acceso a Beechwood y los campos de fútbol.
  3. Se espera que el proyecto sea por fases y Facebook no será responsable de proporcionar instalaciones temporales durante el período de construcción.
  4. Pedimos que el Ayuntamiento designe este proyecto como proyecto prioritario y que solicite al personal priorizar las aprobaciones oportunas del proyecto y la revisión de los planes de control/permisos. Actualmente, los permisos pueden tardar hasta 8 meses después de que los proyectos son aprobados y nuestra petición para este proyecto es que los permisos sean emitidos dentro de los 2 meses siguientes a su presentación. Esto conducirá a una fecha de finalización acelerada y, en última instancia, beneficiará a los residentes de Menlo Park.
  5. También solicitamos que la Ciudad cubra todos los costos relacionados con la tramitación de aprobaciones, permisos, verificación de planes e inspecciones del departamento de construcción para el proyecto.
  6. Facebook no es responsable de desarrollar o financiar las actividades y programas que serán operadas desde las nuevas instalaciones.
  7. La Ciudad será responsable de todas las operaciones en curso y los costos de mantenimiento asociados con el funcionamiento de la instalación. Facebook, sin embargo, asignará a la Ciudad cualquier garantía de construcción que reciba.
  8. Será necesario establecer roles y responsabilidades formales entre Facebook y la Ciudad para que las expectativas y las líneas de comunicación estén claras para todas las partes. Con el fin de avanzar rápidamente, la comunicación tendrá que ser optimizada.

### Próximos pasos

En cuanto a los próximos pasos inmediatos, anticipamos trabajar con la comunidad y la Ciudad para programar las reuniones de alcance y participación de la comunidad y, con el apoyo del Ayuntamiento, proceder con las tareas esbozadas en la fase uno.

Este proyecto es una emocionante oportunidad para proporcionar un tremendo recurso vecinal que servirá como lugar de reunión de la comunidad en Menlo Park, el lugar que consideramos nuestro hogar. Gracias por esta oportunidad, y esperamos trabajar estrechamente con ustedes, los residentes de Belle Haven en Menlo Park y el personal de la ciudad en esta importante iniciativa.

Atentamente,

[Firma]

\_\_\_\_\_

**Johnnes**

CC.: Starla Jerome-Robinson, Administradora de la Ciudad  
William McClure, Fiscal de la Ciudad  
Deanna Chow, Directora Interina de Desarrollo Comunitario

**RESOLUCIÓN NO.  
6537**

**RESOLUCIÓN DE INTENCIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE  
MENLO PARK DE COLABORAR CON FACEBOOK, INC. PARA LA  
CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO CENTRO COMUNITARIO Y  
BIBLIOTECA EN EL VECINDARIO DE BELLE HAVEN**

CONSIDERANDO que el 16 de diciembre de 2019, el Ayuntamiento de la Ciudad de Menlo Park recibió una propuesta de Facebook Inc. en la que se proponía explorar la financiación y el desarrollo de un nuevo centro comunitario multigeneracional y biblioteca ubicado en el vecindario de Belle Haven en Menlo Park, reemplazando las instalaciones existentes del centro comunitario, el centro de ancianos, el centro juvenil, la casa de piscina y la biblioteca; y

CONSIDERANDO que en la propuesta se indica un calendario de proyecto de dos fases, en el que la fase uno se desarrollaría durante seis meses, de enero a junio de 2020, y la fase dos en dos años, de julio de 2020 a julio de 2022, con el objetivo de iniciar la construcción mediante la demolición de las instalaciones existentes en enero de 2021; y

CONSIDERANDO que la propuesta solicita que el Ayuntamiento designe este proyecto como proyecto prioritario y que solicite al personal priorizar las aprobaciones y revisiones de planes de control/permisos eventuales del proyecto; y

CONSIDERANDO que la fase uno incluiría la obtención de las aprobaciones de la Ciudad necesarias para el diseño del proyecto y la firma de un acuerdo entre la Ciudad y Facebook, Inc. que documente los detalles del desarrollo del proyecto relacionados con el diseño, la construcción, la financiación, las operaciones y el mantenimiento del proyecto; y

CONSIDERANDO que la fase dos de la propuesta resultaría en la finalización de los documentos de construcción, la obtención de permisos y la construcción del edificio; y

CONSIDERANDO que la intención de la propuesta es diseñar un edificio que cumpla con los parámetros de una exención categórica de Clase 2 bajo la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA, por sus siglas en inglés) como reemplazo de las instalaciones existentes; y

CONSIDERANDO que se prevé que el proyecto reciba aportaciones de la Comisión de Bibliotecas y de la Comisión de Parques y Recreación, así como aprobaciones de la Comisión de Planificación y del Ayuntamiento; y

CONSIDERANDO un plan de participación comunitaria para el proyecto, un esfuerzo colectivo entre Facebook, Inc., personal de la Ciudad y el subcomité ad hoc del Ayuntamiento fue presentado al Ayuntamiento el 28 de enero de 2020, indicando el nivel de participación pública por componente de proyecto y el rol de los órganos asesores del Ayuntamiento de la comunidad en el proceso de aprobación del proyecto; y

CONSIDERANDO que la propuesta indica que la Ciudad será responsable de reubicar los programas existentes en instalaciones temporales durante el plazo de la construcción y que será responsable de la futura programación de las instalaciones; y

CONSIDERANDO que la propuesta indica que la Ciudad será responsable de todos los costos relacionados con la aprobación del proyecto, la obtención de permisos, la verificación de los planes e inspecciones, así como de todos los costos de operación y mantenimiento de las instalaciones; y

CONSIDERANDO que la ciudad llegó a un acuerdo con Noll and Tam Architects para el diseño de la biblioteca de Belle Haven; y

CONSIDERANDO que la Ciudad tiene la intención de revisar el alcance del trabajo con Noll and Tam Architects para tener asistencia de diseño en el proyecto, para proporcionar experiencia en los requisitos programáticos, criterios de rendimiento y actuar como representante del Propietario, según sea necesario; y

CONSIDERANDO que la ciudad tiene la intención de buscar financiación para la sustitución de la piscina de Belle Haven para incluirla como parte del proyecto; y

CONSIDERANDO que la Ciudad retendrá el derecho de nombrar la instalación y desarrollará un proceso para determinar el nombre de la misma.

POR TANTO, SE RESUELVE que la Ciudad de Menlo Park, actuando por y a través de su Ayuntamiento, habiendo considerado y sido completamente informado del asunto y de la buena causa aparente, por lo tanto, por medio de la presente, declara su intención de colaborar con Facebook Inc. para la construcción de un nuevo centro comunitario y biblioteca en el vecindario de Belle Haven con las siguientes aclaraciones y acciones:

1. Aceptar la propuesta de Facebook, Inc. para la construcción de un nuevo centro comunitario y biblioteca en el vecindario de Belle Haven.
2. Designar el proyecto como proyecto prioritario y solicitar al personal que dé prioridad oportunamente a la aprobación del proyecto, la verificación del plan y el examen de los permisos.
3. Dirigir al personal a desarrollar un borrador de acuerdo con Facebook, Inc. que documente los detalles de desarrollo del proyecto relacionados con el diseño, construcción, financiación, operaciones y mantenimiento, para la consideración del Ayuntamiento.
4. Aceptar el esquema de participación pública para el proyecto presentado al Ayuntamiento el 28 de enero de 2020, que identifica el nivel de participación pública, el rol de los órganos asesores del Ayuntamiento y la comunidad, como un *esfuerzo* conjunto con Facebook y dirigido por la Ciudad.
5. Revisar el alcance de trabajo con Noll and Tam para tener asistencia de diseño sobre el proyecto, para brindar experiencia sobre los requerimientos programáticos, criterios de rendimiento y actuar como expertos en la materia, según sea necesario, hasta el límite contractual actual de \$160,000.
6. Indicar al personal que identifique un presupuesto de proyecto y recomiende a la autoridad contratante modificaciones específicas de este proyecto para partidas no incluidas en la *oferta*.
7. Enmendar el presupuesto del año fiscal 2019-20 para integrar el proyecto de la Biblioteca de Belle Haven y el proyecto de mejora del Centro Juvenil de Belle Haven en un único proyecto de centro comunitario y biblioteca de Belle Haven.
8. Dirigir al personal a buscar o identificar financiación para la sustitución de la piscina de Belle Haven para su inclusión como parte del proyecto, para la consideración del Ayuntamiento.

9. Dirigir al personal de la Ciudad y al subcomité ad hoc del Ayuntamiento para desarrollar un proceso comunitario, incluyendo un cronograma, para determinar el nombre de la nueva instalación multipropósito y multigeneracional, reflejando al mismo tiempo la historia.
10. Dirigir al personal a evaluar y proponer objetivos específicos de medio ambiente, sostenibilidad y resistencia para el proyecto, a fin de comprender las implicaciones de costos e intercambios del proyecto.

Yo, Judi A. Herren, Secretaria de la Ciudad de Menlo Park, por medio de la presente certifico que la anterior y precedente Resolución del Ayuntamiento fue debida y ordinariamente aprobada y adoptada en una reunión de dicho Ayuntamiento el día veintiocho de enero de 2020, por medio de los siguientes votos:

//

//

//

SÍ:	Carlton, Mueller, Nash, Taylor
NO:	Ninguno
AUSENTE:	Ninguno
SE ABSTIENE:	Ninguno
RECUSADO:	Combs

EN FE DE LO CUAL, estampo mi firma y el Sello Oficial de dicha Ciudad, este día veintiocho de enero de 2020.

[Firma]

  
J \_\_\_\_\_ Ten, \_\_\_\_\_