



Desarrollo Justo y Sostenible: Un Marca Para Port Chester

Durante más de 150 años, Port Chester ha sido una aldea, y durante mucho más tiempo, un lugar donde personas de diferentes orígenes e intereses han venido a vivir, trabajar y construir una comunidad. Dada esta historia, Sustainable Port Chester Alliance (la Alianza) cree que cualquier marco para el desarrollo futuro de nuestra aldea debe ser de largo alcance y proactivo. En particular, la póliza de desarrollo no debe estar impulsada por las necesidades a corto plazo de una pequeña cantidad de actores muy vocales, incluidos,

entre otros, los desarrolladores bien financiados que se han enamorado recientemente de nuestra Aldea. En cambio, el desarrollo de la Aldea debe estar impulsado por las necesidades a largo plazo de toda la Aldea, incluyendo sus residentes, de todas las edades, razas, ingresos y orígenes étnicos, y sus negocios, tanto los inquilinos, pequeños como los grandes, y propietarios.

Esta declaración de póliza establece un marco más justo y sostenible para el desarrollo de Port Chester en vez de lo que ofrece el código de zonificación basado en formularios adoptados recientemente. Apoyamos firmemente el desarrollo que ayudará a la Aldea a crecer y prosperar. Pero estamos profundamente preocupados por la actitud casual de el gobierno de la Aldea alentador que promueve proyectos a gran escala en el centro histórico que destruirán permanentemente el carácter que hace que Port Chester sea único y acogedor, y que desplazará al por mayor tanto a los residentes como a muchas pequeñas empresas únicas que han ayudado a reconstruir nuestra Aldea. Estos residentes y negocios son la base de la vibrante "economía de visitantes" de Port Chester y deben ser apoyados, no desplazados.

El marco de la Alianza otorga mayor valor a nuestra historia, el carácter de la comunidad y los residentes y pequeñas empresas existentes. Valora el desarrollo modesto e incremental que complementará y mejorará lo mejor de lo que tenemos ahora, no la demolición a gran escala con la esperanza de que lo que eventualmente reemplazará nuestro centro actual será de alguna manera mejor. Requiere un mayor nivel de vivienda verdaderamente asequible. Pide el apoyo del empleo local y las pequeñas empresas al exigir a los desarrolladores y contratistas que se adhieran a un conjunto de pautas que promuevan la contratación local, trabajos bien pagados y el uso de pequeñas empresas propiedad de minorías y mujeres. E insiste en que incluyamos y mitigamos ahora, no en una fecha futura indeterminada, con fondos aún para identificar, los impactos económicos y sociales adversos del desarrollo en los residentes actuales y las pequeñas empresas, incluidos, entre otros, el desplazamiento.

Detrás de todos los aspectos de nuestro marco, hay un mayor énfasis en la inclusión. La Aldea necesita fomentar un nivel mucho mayor de participación y toma de decisiones que hasta la fecha no se ha practicado. Debe garantizar que las voces de las pequeñas empresas, las personas de todos los ingresos, las etnias y los vecindarios, y las personas cuyo primer idioma no es el inglés, tengan las mismas oportunidades de ser escuchadas. Esto incluye, por ejemplo, medidas como la traducción bidireccional de reuniones y documentos gubernamentales. Y debe garantizar que el personal, las juntas directivas y las comisiones que implementan el marco de desarrollo de la Aldea reflejen la diversidad de género, étnica y socioeconómica de Port Chester.

Finalmente, este documento es un complemento de la demanda del Artículo 78 presentada en septiembre de 2020 con la Asociación Nacional para el Progreso de la Gente de Color (NAACP) y otros. Esa demanda solicita a la corte que exija al municipio que vuelva a estudiar el impacto socioeconómico del código basado en formularios en las personas de bajos ingresos y de color y ofrezca la mitigación adecuada. Nuestro marco está destinado a demostrar cómo podría ser una póliza de desarrollo más inclusiva, justa y sostenible.

El marco de la Alianza se basa en seis grandes pilares descritos en este documento.

Los Seis Pilares del Desarrollo Justo y Sostenible de la Alianza

1. Mejorar la Solidez y Estabilidad Fiscal

- Ampliar en lugar de interrumpir la dinámica economía de visitantes de Port Chester
- Enfocar el desarrollo en parcelas desocupadas, en ruinas o sustancialmente subutilizadas
- Desalentar la demolición de propiedades comerciales ocupadas que pagan impuestos
- Enfocar los poderes de la Agencia de Desarrollo Industrial (IDA) para reducir los ingresos por impuestos a la propiedad en beneficio de los residentes y negocios de la Aldea, no solo para los desarrolladores

2. Apoyar el Empleo Local y las Pequeñas Empresas

- Exigir a los desarrolladores de proyectos que cumplan con requisitos específicos de contratación y capacitación locales, licitación justa, participación de empresas en donde minorías y mujeres son propietarios (M/WBE) y salud y seguridad en el lugar de trabajo.
- Orientar los incentivos fiscales a las empresas locales existentes
- Participar en el Grupo de Trabajo Empresarial Propiedad de Minorías y Mujeres del Condado de Westchester
- Promocionar mejor los fondos de subvenciones disponibles para ayudar a las pequeñas empresas afectadas por COVID

3. Preservar el Carácter Comunitario

- Reducir el tamaño, la altura y la densidad del desarrollo en el núcleo urbano y el centro
- Fomentar el desarrollo de parcelas vacías o realmente subutilizadas en el centro de manera que complementen y mejoren el carácter comunitario existente del centro.
- Aceptar la nominación propuesta para el Registro Nacional de dos distritos históricos en el centro de la ciudad como una oportunidad para el desarrollo, no como un obstáculo.
- Promover la reutilización adaptativa de edificios antiguos e históricos existentes.
- Proporcionar protecciones más sólidas para las empresas locales existentes.
- Requerir desarrollos a gran escala para incluir espacios culturales y comunitarios.

4. Aumentar la Vivienda Verdaderamente Asequible

- Requerir que el 20% de las unidades en desarrollos de más de 10 unidades sean realmente asequibles
- Limitar o eliminar la capacidad de los desarrollos para cumplir con los requisitos de vivienda asequible mediante el pago de tarifas en lugar de proporcionar unidades en el sitio.
- Dar preferencia a los residentes de Port Chester en nuevas unidades asequibles, cuando sea posible
- Poner a trabajar los fondos de vivienda asequibles existentes en la Aldea

5. Mitigar los Impactos Negativos del Desarrollo

- Exigir que los nuevos desarrollos ofrezcan a los inquilinos comerciales desplazados por el desarrollo un derecho a regresar cuando se complete la construcción.
- Exigir que los desarrollos que desplacen a los inquilinos residenciales y/o comerciales actuales brindan apoyo para la reubicación
- Asegurar que las escuelas públicas puedan acomodar a los nuevos estudiantes generados por el desarrollo.
- Enforzar la recaudación de fondos de mitigación justa

6. Visualizar un Futuro Ambientalmente Sostenible

- Promover el desarrollo orientado al tránsito en todas las áreas accesibles a pie a la estación de tren, no solo en el núcleo urbano y el centro urbano existentes
- Limitar el desarrollo adicional en áreas propensas a inundaciones
- Ayudar a los propietarios a acceder a la Autoridad de Investigación y Desarrollo Energético del Estado de Nueva York (NYSERDA) y a otras fuentes de financiación para la conservación de energía y las mejoras "ecológicas" de los edificios
- Requerir nuevos desarrollos para minimizar el escurrimiento de agua y los efectos de isla de calor
- Explorar formas de incentivar nuevos desarrollos para incluir energía renovable
- Planificar alternativas al transporte dependiente del automóvil dentro de la Aldea
- Colocar una moratoria temporal sobre nuevos desarrollos residenciales

1. Mejorar la Solidez y Estabilidad Fiscal

Para que Port Chester sea una comunidad justa y sostenible, debe ser fiscalmente sostenible a largo plazo. Por lo tanto, el desarrollo en Port Chester debería servir para mantener y mejorar la solidez fiscal y la estabilidad de la Aldea. Los pasos clave para lograr este objetivo incluyen:

- Amplificar, en lugar de interrumpir, la dinámica economía de los visitantes de Port Chester. No es casualidad que el corazón de la economía de visitantes de la Aldea se haya desarrollado a lo largo de los pasillos históricos de Main Street y Westchester Avenue con sus calles transitables, estructuras a escala humana y un tejido arquitectónico rico y variado. La variedad y la riqueza del entorno construido fomentan la variedad y la riqueza de la economía. Creemos que la vibrante economía de visitantes de Port Chester se verá irreparablemente perjudicada al permitir que la diversidad del centro de la Aldea sea reemplazada por desarrollos de gran tamaño y del mismo estilo alquilados por establecimientos de franquicias de cadena.
- Aumentar la base impositiva de bienes raíces de la Aldea al enfocar el desarrollo en parcelas desocupadas, en ruinas o sustancialmente subutilizadas (incluyendo la reutilización adaptativa de propiedades históricas o manufactureras subutilizadas), que actualmente contribuyen mínimamente a los ingresos fiscales de la Aldea.
- Desalentar activamente la demolición de propiedades comerciales ocupadas que pagan impuestos. La demolición de tales estructuras no solo da como resultado el desplazamiento de los negocios comunitarios existentes y la pérdida del tejido arquitectónico de la Aldea, sino que con demasiada frecuencia deja la Aldea con lotes baldíos y sin desarrollar durante años, lo que no aporta vitalidad económica ni impuestos sobre la propiedad inmobiliaria.
- Enfocar los poderes de la IDA para reducir los ingresos por impuestos a la propiedad durante años a fin de beneficiar a los residentes y negocios de la Aldea, no sólo a los desarrolladores. Los desarrolladores fueron incentivados bajo el código anterior para afirmar que el desarrollo no era posible sin variaciones de zonificación y generosos subsidios de la IDA. Uno de los principales argumentos para un código basado en formularios es que un código más simple y un proceso de aprobación más predecible resultará en menos disputas, menos variaciones y un camino más claro hacia el desarrollo elegible. Lo mismo debería ser cierto para los subsidios fiscales de la IDA: con una guía más clara de lo que el desarrollo es posible, no debería ser necesario que la IDA ceda los beneficios fiscales del desarrollo a aquellos proyectos que pueden proporcionar un asesoramiento legal sofisticado, independientemente de que los subsidios sean realmente necesarios para que se produzca el desarrollo.

2. Apoyar el Empleo Local y las Pequeñas Empresas

Port Chester es el hogar de una economía vibrante y aspirante que incluye empresas de servicios, contratistas de construcción, casas de suministros, establecimientos para comer y beber, lugares de entretenimiento y jóvenes que buscan una carrera que apoye a una familia. La poliza de desarrollo en Port Chester debe apoyar y construir sobre las fortalezas y la diversidad de su economía existente, no reemplazarla con negocios del mismo estilo para un “nuevo grupo demográfico” que puede o no venir aquí. Lo más importante es que el desarrollo en Port Chester debe respaldar empleos seguros y bien pagados para los residentes locales, así como nuevas oportunidades para las empresas locales. Los pasos clave para lograr este objetivo incluyen:

- Sobre una base de caso por caso, exigir a los desarrolladores que cumplan con los requisitos de contratación local, capacitación adecuada, licitación justa, participación de M/WBE y salud y seguridad en el lugar de trabajo detallados en el Apéndice A (adjunto).
- Dirigir los incentivos fiscales a los propietarios de empresas locales existentes que quieran expandirse y crecer, especialmente si eligen restaurar y reutilizar propiedades existentes.
- Participar en el Grupo de Trabajo de Empresas Propiedad de Mujeres y Minorías del Condado de Westchester para impulsar las oportunidades para las empresas de Port Chester en las cuales las mujeres y personas de color son propietarios.
- Promover mejor la disponibilidad de subvenciones financiadas con fondos de la Subvención en Bloque Para el Desarrollo Comunitario (CDBG) e IDA (hasta \$10K para aquellos con menos de 5 empleados) para ayudar a las pequeñas empresas afectadas por COVID y que sobrevivan la pandemia.

3. Preservar el Carácter Comunitario

El carácter único de nuestra aldea y el encanto histórico del centro de Port Chester y las áreas residenciales adyacentes tienen un valor insustituible que impulsa una parte importante de la economía de Port Chester. Las pólizas de desarrollo de la Aldea deberían proteger y mejorar el valor de nuestra aldea para las generaciones futuras, no ponerlo en riesgo de un daño irreversible por la promesa de ganancias a corto plazo que pueden o no realizarse. Los pasos clave para lograr este objetivo incluyen:

- Reducir el tamaño, la altura y la densidad del desarrollo permitido en el núcleo urbano y los distritos del centro urbano para limitar el incentivo para ensamblar y demoler múltiples propiedades para crear desarrollos de mega bloques. Menos pisos y anchos de lote más estrechos son dos cambios necesarios.
- Fomentar el desarrollo de parcelas vacías o realmente subutilizadas en el núcleo urbano y el centro urbano de manera que complementen y mejoren el carácter comunitario existente del centro de Port Chester. Los nuevos desarrollos deben ser arquitectónicamente compatibles con los edificios adyacentes existentes.
- Adoptar la recientemente propuesta de nominación para el Registro Nacional de dos distritos históricos a lo largo de Main Street y Westchester Avenue como una oportunidad para el desarrollo, en lugar de verla como un obstáculo para el desarrollo. El estado de registro estatal y nacional afirma el valor del núcleo histórico de Port Chester y ofrece generosos créditos fiscales (hasta el 40% de los costos de rehabilitación) para la rehabilitación sustancial de propiedades históricas. Dinero gratis de los gobiernos estatal y federal, si lo desean, para pulir y mejorar la riqueza arquitectónica existente de Port Chester, al mismo tiempo que mejora la base imponible de la Aldea.
- Promover la reutilización adaptativa de edificios antiguos e históricos existentes, incluidas las propiedades industriales y de fabricación que pueden no ser elegibles para los registros nacionales o estatales.
- Brindar protecciones más sólidas para las muchas empresas locales únicas que hacen del centro de Port Chester un destino regional.
- Exigir que los desarrollos de más de 100,000 pies cuadrados tengan espacio gratuito o de bajo costo para actividades culturales y comunitarias a una tasa de 1,000 pies cuadrados por 100,000 pies cuadrados desarrollados. Las actividades culturales y comunitarias incluyen artes, música, danza, eventos y reuniones comunitarias.

4. Aumentar la Vivienda Verdaderamente Asequible

El ingreso medio de Port Chester ocupa actualmente el segundo lugar desde el fondo entre los 43 municipios de Westchester. La Aldea debe promover un desarrollo que satisfaga las necesidades de los residentes existentes, además de dar la bienvenida a nuevos residentes. Esto significa exigir que los nuevos desarrollos vayan más allá del requisito existente del Condado que requiere que el 10% de las unidades en edificios con 10 o más unidades se reserve para viviendas asequibles. Los pasos clave para lograr este objetivo incluyen:

- Exigir que el 20% de las unidades en desarrollos de más de 10 unidades se reserven para viviendas verdaderamente asequibles, que consisten en un 10% de unidades asequibles en el 60% del Ingreso Medio Promedio (AMI) del Condado y un 10% de unidades asequibles en el 80% del AMI del Condado.
- Limitar sustancialmente o eliminar la capacidad de los desarrollos para cumplir con el requisito de vivienda asequible mediante el pago de una tarifa en lugar de proporcionar unidades en el lugar. Muchas investigaciones muestran claros beneficios para todos los residentes de comunidades de ingresos verdaderamente mixtos. El nuevo desarrollo debe ayudar a mantener Port Chester como una comunidad vibrante de ingresos mixtos, no crear bolsillos con ingresos muy dispares.

- Exigir que los desarrollos que no reciben subsidios estatales o federales den preferencia a los residentes de Port Chester para que alquilen las unidades asequibles del desarrollo. Los residentes existentes tienen un compromiso con la comunidad que probablemente los convertirá en inquilinos a largo plazo, lo que beneficiará al nuevo desarrollo, así como a la comunidad.
- ¡Poner a trabajar los fondos existentes para viviendas asequibles de la Aldea ahora! Los fondos de las tarifas de vivienda asequibles en lugar de trabajar deben utilizarse para apoyar desarrollos que cumplan con los objetivos de la Aldea para mantener el carácter de la comunidad y proporcionar viviendas asequibles. Los fondos deben usarse de manera abierta y transparente para garantizar que dichos fondos financien el propósito previsto de ampliar la vivienda asequible.

5. Mitigar los impactos negativos del desarrollo

Cualquier marco de desarrollo, incluido el marco propuesto en este documento, puede tener impactos negativos en los residentes individuales, las pequeñas empresas y la infraestructura comunitaria en general. Ley Estatal de Revisión de la Calidad Ambiental (SEQRA) requiere que las revisiones ambientales proporcionen "una descripción de las medidas de mitigación" y todos los Hallazgos de la Junta de la Aldea deben certificar que los impactos sociales, económicos y de otro tipo adversos "... se evitarán o minimizarán en la mayor medida posible incorporando como condiciones a la decisión las medidas de mitigación que se identificaron como factibles ". Esto se aplica a la Aldea en totalidad y directamente a los residentes y/o negocios que pueden ser desplazados por el desarrollo. La Aldea debe exigir a los desarrolladores que proporcionen medidas de mitigación específicas de acuerdo con lo siguiente:

- Exigir que los desarrollos ofrezcan a los inquilinos comerciales desplazados por el desarrollo un derecho a regresar cuando se complete la construcción.
- Exigir que los desarrollos que desplazan a los inquilinos residenciales y/o comerciales actuales brinden apoyo para la reubicación, incluida la asistencia profesional para la reubicación, los gastos de mudanza y los fondos para compensar los aumentos de alquiler durante al menos 3 años.
- Asegurar que las escuelas públicas puedan acomodar la cantidad de nuevos estudiantes generados por el desarrollo. Planificar la expansión escolar necesaria según el análisis completo de la construcción y revisar la contribución de participación justa única de \$27,000 por niño en edad escolar para garantizar el capital adecuado y la financiación operativa para la infraestructura escolar requerida por la construcción completa.
- Hacer cumplir la recaudación de fondos de mitigación de participación justa (según los hallazgos de Declaración Final de Impacto Ambiental Genérico (FGEIS) del nuevo código) para compensar a la Aldea para las mejoras y la expansión de los servicios de emergencia, la capacidad de aguas residuales y pluviales, y la gestión de desechos sólidos requeridos por el nuevo desarrollo en la Aldea. Contratar o designar personal dedicado para garantizar que el uso de dichos fondos sea transparente y se limite a los fines previstos.
- Colocar una moratoria sobre nuevos desarrollos residenciales hasta que se completen las 1,142 unidades en seis proyectos ya aprobados por la Aldea y se puedan evaluar los impactos de esas nuevas unidades en las escuelas públicas, infraestructura y servicios municipales. La póliza de desarrollo, incluida en el código basado en formularios, debe ajustarse en función de esa evaluación.

6. Visualizar un Futuro Ambientalmente Sostenible

El cambio climático es solo uno de varios problemas ambientales que se desafiarán en el futuro de la Aldea. La política de desarrollo en Port Chester debe abordar de manera agresiva y proactiva esos desafíos para garantizar la salud y el bienestar de la Aldea durante los próximos 150 años, no solo los próximos 15. Los pasos clave para lograr este objetivo incluyen:

- Promover el desarrollo orientado al tránsito en todas las áreas transitables a la estación de tren, no solo en el núcleo urbano y el centro urbano existentes. Las áreas sustanciales a lo largo de los corredores de Midland Avenue y Route 1 ahora divididas en zonas CD-4 están a poca distancia a pie de la estación de tren, tienen sustancialmente menos estructuras históricamente importantes que el núcleo urbano y el centro, y podrían soportar fácilmente el tipo de desarrollo de uso mixto más denso actualmente permitido en los distritos núcleo urbano y centro urbano.
- Limitar el desarrollo adicional en áreas propensas a inundaciones. ¡Long Island Sound y el río Byram no han terminado de subir!
- Requerir que los nuevos desarrollos cumplan con los estándares reconocidos a nivel nacional para la sostenibilidad ambiental: Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental LEED para grandes proyectos capaces de manejar la documentación según los requisitos; todos los demás deben cumplir con los estándares de energía ComCheck o ResCheck, las iniciativas de sostenibilidad Energy Star y WaterSense. Requiere que todos los desarrollos tengan iluminación exterior compatible con Dark Sky.
- Ayudar activamente a los propietarios de propiedades existentes, así como a nuevos desarrollos, a acceder a NYSERDA y otras fuentes de financiamiento para la conservación de energía y mejoras de edificios “ecológicos”.
- Exigir que los nuevos desarrollos comerciales utilicen materiales de pavimentación permeables al agua para todas las plazas pavimentadas y estacionamientos para reducir la escorrentía de agua, e incluir árboles de sombra en los pozos de árboles y arbustos abundantes para reducir los efectos de isla de calor
- Explorar formas de incentivar nuevos desarrollos para que incluyan energía renovable, como la solar o la geotérmica.
- Planificar alternativas al transporte dependiente del automóvil dentro la Aldea para aliviar la congestión del tráfico y reducir las necesidades de estacionamiento local.

APÉNDICE A: Detalles Para el Apoyo al Empleo Local y las Pequeñas Empresas

El desarrollo en Port Chester debe respaldar empleos seguros y bien remunerados para los residentes locales, así como nuevas oportunidades para las empresas locales. Esto se puede lograr solicitando a los desarrolladores, caso por caso, que retengan a los **gerentes de proyecto, contratistas y subcontratistas** que:

1. Esten ubicados en Westchester para realizar al menos el 75 por ciento del trabajo del contratista, medido por el total de horas del contratista
2. Contratar empresas en donde minorías y mujeres son propietarios (M/WBE) para realizar al menos el 35% del trabajo del contratista, medido por el total de horas del contratista
3. Dispuestos a contratar residentes locales para al menos el 85% del total de horas de construcción, el 10% de los cuales serán residentes de Port Chester, el 25% de otras partes de Westchester y el resto de residentes de los Condados Putnam, Dutchess, Rockland, Orange y Fairfield y el Bronx. Dentro de cada una de estas categorías, las personas de color, las mujeres y los veteranos deben recibir preferencia.
4. Inscritos en un programa de aprendices certificado del estado de Nueva York que haya graduado al menos a 10 estudiantes durante los últimos 24 meses
5. Dispuestos a pagar los costos de cualquier programa certificado de capacitación previa al aprendizaje que permita cumplir con las disposiciones locales de contratación del punto #3 anterior.
6. Sean capaces de documentar un historial de ofrecer licitaciones justas y abiertas para empresas sindicalizadas
7. Sean capaces de documentar la ausencia de violaciones sustanciales de salud y seguridad (incluidas lesiones y muertes), robo de salario, fraude de seguros, discriminación o acoso racial o sexual, corrupción y gestión de residuos.
8. Sean capaces de documentar que todos sus empleados y trabajadores han completado el curso OSHA 10 dentro de cinco años y se mantienen al día cada cinco años.
9. Dispuestos a entrar en un acuerdo negociado con el Consejo de Oficios de Edificación y Construcción de Westchester y Putnam (Westchester and Putnam Building and Construction Trades Council) que pueda sustituir los puntos #3 y #8 anteriores.
10. Dispuestos a permanecer neutral con respecto a cualquier esfuerzo de organización para sindicalizar a los empleados permanentes del edificio operativo

Antes de recibir autorización para seguir adelante con un proyecto, los desarrolladores deben presentar una declaración jurada que acredite sus esfuerzos por retener empresas que cumplan con las regulaciones descritas en los nueve puntos anteriores. Todos los contratistas y subcontratistas deben enviar un Formulario de Divulgación estandarizado que identifique cualquier historial de violaciones enumeradas en el punto #7 anterior durante los últimos cinco años más la certificación de los puntos #4 y #8. Además, el desarrollador debe presentar un plan que explique cómo se asegurará de que los contratistas y subcontratistas contratados continúen cumpliendo con las reglas y regulaciones detalladas anteriormente.

Para ayudar a monitorear el cumplimiento, la Aldea debe instituir las siguientes disposiciones de cumplimiento que requieren todos los desarrolladores deben obtener los siguientes informes de todos los contratistas y subcontratistas que trabajan en su proyecto y poner estos informes a disposición de la Aldea:

1. Proporcionar un informe trimestral que documente que se están cumpliendo las disposiciones de los puntos 1 y 2 anteriores.
2. Enviar un Informe de nómina certificado mensual que detalle las horas trabajadas de cada empleado contratista o subcontratista, los días trabajados, la tasa de pago y el total de horas trabajadas para cada grupo residencial detallado en el punto #3 anterior. El desarrollador deberá agregar los datos presentados de cada contratista y subcontratista para un Informe del Proyecto mensual a la Aldea que estará disponible para revisión pública de manera oportuna.
3. En caso de incumplimiento de cualquiera de las disposiciones anteriores, los desarrolladores, contratistas y subcontratistas estarán sujetos a daños liquidados según lo determine el Administrador de la Aldea.