Plan para distritos con financiamiento por aumento impositivo de Cully

Plan para distritos con financiamiento por aumento impositivo de Cully

Adoptado por la ciudad de Portland

FECHA

Ordenanza N.° [_____]

Si se realizan modificaciones al Plan, el número de resolución u ordenanza y la fecha se indicarán aquí. La modificación se incorporará al Plan junto con una nota a pie de página.

Fecha	**Resolución u ordenanza N.°**	**Propósito del cambio**

ÍNDICE

I. DEFINICIONES 4
II. ANTECEDENTES Y CONTEXTO 9
III. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN EL DISEÑO DEL DISTRITO TIF 14
IV. VISIÓN, VALORES, OBJETIVOS 18
V. GOBERNANZA Y TOMA DE DECISIONES 20
VI. PRINCIPIOS QUE GUÍAN LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN 20
VII. PROYECTOS DEL DISTRITO TIF 26
VIII. ENDEUDAMIENTO MÁXIMO 33
IX. MODIFICACIONES AL PLAN TIF 33
X. ADQUISICIÓN Y DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES 34
XI. MÉTODOS DE REUBICACIÓN 35
XII. FINANCIAMIENTO POR AUMENTO IMPOSITIVO DEL PLAN 36
XIII. VALIDEZ 37
XIV. ESTADO FINANCIERO ANUAL 37
XV. RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS LOCALES 40
XVI. DESCRIPCIÓN LEGAL 45

I. DEFINICIONES

“Planes de acción” significa un plan que propone inversiones y programas en el Área TIF en un plazo de cinco años.

“Accesibilidad” significa el cumplimiento con las Normas de Diseño Accesible de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act).

“Vivienda asequible” significa:

> El financiamiento de viviendas asequibles mediante TIF se rige por la Política de financiamiento por aumento impositivo para viviendas asequibles, el Plan de implementación complementario y las Pautas de ingresos que son Políticas municipales obligatorias según la Sección 1.07.020 A del Código de la ciudad.
>
> Para viviendas de alquiler: el Departamento de Vivienda de Portland (Portland Housing Bureau, PHB) utiliza el estándar de asequibilidad de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD), que establece que el alquiler más los gastos asociados con la ocupación, como los servicios públicos o cargos pagados por el inquilino, no deben exceder el 30% del ingreso bruto del hogar, según el tamaño de la unidad, en el nivel de la restricción de alquiler.
>
> Para unidades de vivienda en venta: el precio de compra, para el cual la suma del servicio de la deuda y los gastos de vivienda (incluido un monto para servicios públicos y otros cargos de propiedad requeridos), en comparación con el ingreso bruto anual de una familia, ajustado según el tamaño de la familia, no excluye el financiamiento hipotecario convencional.

“Espacio comercial asequible” significa ofrecer acceso y asistencia a empresas que cumplan con los requisitos mediante procesos de solicitud de alquiler equitativos, acceso al espacio y, en algunos casos, apoyo financiero adicional o incentivos diseñados para reducir las barreras de entrada para empresas pequeñas y emergentes, como alquiler reducido, fondos para que los inquilinos realicen mejoras, y asistencia técnica.

“Agencia” significa Prosper Portland. Prosper Portland es responsable de la implementación y administración según lo exige ORS 457.

“Informe anual” es el requisito establecido en ORS 457.460 que exige la elaboración de un informe anual que se distribuye a los distritos fiscales.

“Área” o “Área TIF” significa las propiedades y los derechos de paso ubicados dentro de los Límites del distrito de financiamiento por aumento impositivo de Cully. Se trata de una geografía definida a partir de la cual se calculan y gastan los fondos por aumento impositivo. Este término hace referencia y reemplaza al término “área de renovación urbana” que se define en ORS 457.010(18).

“Ingreso medio del área” significa un umbral de ingresos establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development), actualizado anualmente, por lo general en diciembre. Los nuevos umbrales surten efectos de inmediato. Los umbrales actuales de ingreso familiar medio (Median Family Income, MFI) están disponibles en línea en https://www.portlandoregon.gov/phb/.

“BIPOC” significa personas negras, indígenas y otras personas de color.

“Subdesarrollo” se define en ORS 457.010(1)(A-E) y se identifica en la ordenanza que adopta un plan TIF.

“Junta de Comisionados” significa la Junta de Comisionados de Prosper Portland.

“Estatuto” es el Estatuto de Gobernanza del Distrito TIF de Cully, el cual puede modificarse periódicamente, de conformidad con sus términos y condiciones. El Estatuto establece el Comité de Liderazgo Comunitario (Community Leadership Committee).

“Ciudad” significa la ciudad de Portland, Oregon, e incluye el Departamento de Vivienda de Portland.

“Ayuntamiento” significa el Ayuntamiento de la ciudad de Portland.

“Plan integral” significa el plan integral de uso del suelo de la ciudad de Portland y sus ordenanzas, políticas y normas de implementación.

“Condado” significa el condado de Multnomah, Oregon.

El “Informe preliminar de Cully” se define y describe en la Sección III.B de este Plan. El Informe preliminar de Cully se adjunta como Anexo 1 a este Plan. El Informe preliminar de Cully no es el informe legal al que se hace referencia en ORS 457.087 (ver la definición de “Informe del área de financiamiento por aumento impositivo”/“Informe” más adelante en esta Sección).

“Cully Boulevard Alliance (CBA)” es una organización dedicada al desarrollo económico comunitario a escala de vecindario dentro del distrito micro-TIF de Cully; como parte de la Red de Prosperidad de Vecindarios (Neighborhood Prosperity Network) de Prosper Portland, esta organización presta servicios a todos aquellos que viven, trabajan o apoyan a los habitantes del vecindario de Cully, en las afueras del noreste de Portland.

“Distritos de Prosperidad de Vecindarios”: (Neighborhood Prosperity Districts, NPD). Es un programa iniciado por Prosper Portland para fortalecer la competitividad económica de los distritos comerciales de los vecindarios a través de acciones y proyectos planificados e implementados por la comunidad.

ELC (Cully Exploration Leadership) significa Comité de Liderazgo de Exploración de Cully.

“Año fiscal” significa el año que comienza el 1 de julio y finaliza el 30 de junio del siguiente año calendario.

“Base congelada” significa el valor tasado total, incluidos todos los valores de bienes muebles, bienes inmuebles, bienes fabricados y de servicios públicos dentro de un Área TIF al momento de la adopción, como se describe en mayor detalle en ORS 457.430(1). El Tasador del condado certifica el valor tasado después de la adopción de un plan de área TIF.

“Incremento” significa la parte del valor tasado de un área TIF atribuible a cualquier aumento en el valor tasado de la propiedad ubicada en un área TIF, o porción de la misma, sobre la Base congelada.

“ITIN” (Individual Taxpayer Identification Number) significa número de identificación personal del contribuyente, que es un número de procesamiento de impuestos disponible solo para ciertas

personas residentes y no residentes, sus cónyuges y dependientes que no pueden obtener un número de seguro social.

"Living Cully" significa una colaboración innovadora que se formó en 2010 entre **Habitat for Humanity Portland Region** (Hábitat para la Humanidad en la Región de Portland), **Hacienda Community Development Corporation** (Corporación de Desarrollo Comunitario de Hacienda), **Native American Youth and Family Center** (NAYA, Centro para familias y jóvenes indígenas estadounidenses) y **Verde**. Estas instituciones trabajan para mejorar la calidad de vida de las personas BIPOC y de bajos ingresos en el **vecindario de Cully** del noroeste de Portland, y se aseguran de que Cully siempre sea un lugar donde las personas BIPOC y de bajos ingresos puedan vivir y prosperar. Este trabajo requiere un énfasis tanto en las mejoras en vecindarios dirigidas por la comunidad como en iniciativas sólidas destinadas a combatir la gentrificación y el desplazamiento.

"Parque de casas prefabricadas" significa un área o terreno donde se alquilan o se ofrecen para alquiler dos o más casas móviles o lotes de casas móviles.

"Endeudamiento máximo" significa el monto del capital de la deuda incluido en un plan de conformidad con ORS 457.190 y no incluye el endeudamiento incurrido para reembolsar o refinanciar el endeudamiento existente.

"Metro" es el gobierno regional de la parte de Oregon comprendida por el área metropolitana de Portland, que cubre partes de los condados de Clackamas, Multnomah y Washington.

"Modificación menor" significa cualquier modificación al Plan TIF que no sea una Modificación sustancial.

"Casa móvil" o "casa prefabricada" significa casas construidas en fábrica que se pueden ubicar en un terreno.

"Iniciativa de Prosperidad de Vecindarios" (Neighborhood Prosperity Initiative) es un programa de Prosper Portland centrado en el desarrollo económico comunitario a escala de vecindario. El eje principal de esta labor es un enfoque de autoayuda impulsado por la comunidad. A través de subvenciones, capacitación y apoyo de Prosper Portland, cada distrito es responsable de planificar e implementar proyectos para mejorar el distrito comercial local.

"NOFA" (Notice of Funding Availability) significa Aviso de disponibilidad de fondos, el cual consiste en un aviso oficial de disponibilidad de fondos que pueden desembolsarse para proyectos y un medio para solicitar propuestas para la realización de proyectos.

"ORS" (Oregon Revised Statutes) significa las Leyes Revisadas de Oregon. El capítulo 457 de ORS hace referencia específicamente al financiamiento por aumento impositivo.

"Propiedad de vivienda de asequibilidad permanente" significa oportunidades de propiedad de vivienda que prescriben asequibilidad para los compradores posteriores de la propiedad o la casa, en contraposición a oportunidades de propiedad de vivienda que no prescriben asequibilidad adicional más allá del primer comprador.

"PHB" (Portland Housing Bureau) significa el Departamento de Vivienda de Portland.

“Comisión de Planificación” significa la Comisión de Planificación y Sostenibilidad de Portland (Portland Planning and Sustainability Commission).

“Comunidades prioritarias” se refiere a los beneficiarios previstos del Distrito TIF de Cully: personas afroestadounidenses y negras, personas indígenas y nativas estadounidenses, personas de color, inmigrantes y refugiados de cualquier situación legal, inquilinos, residentes de casas móviles, personas con discapacidades, personas de bajos ingresos, personas sin hogar y otros grupos de población que son sistemáticamente vulnerables a la exclusión de Cully debido a la gentrificación y el desplazamiento.

“Prosper Portland” es la agencia de desarrollo económico y urbano de la ciudad de Portland.

“RFP” (request for proposals) significa solicitud de propuestas. Es un medio para solicitar propuestas para la realización de proyectos. Es un documento emitido por la ciudad, Prosper Portland, una empresa o una organización para la licitación de proyectos de desarrollo, productos, soluciones y servicios.

“Unidad asequible regulada” significa una unidad residencial sujeta a un acuerdo regulatorio que se aplica al terreno y que requiere asequibilidad para un nivel de ingresos establecido durante un período de tiempo definido.

“Distribución de ingresos” significa la subaplicación de los recursos captados a través del aumento impositivo para compartir de manera efectiva una parte de los ingresos con los otros distritos fiscales que imponen impuestos de tasa permanente como se describe en ORS 457.470.

“Modificación sustancial” significa un aumento en el endeudamiento máximo que se puede emitir o incurrir conforme al Plan TIF o un aumento en la superficie del terreno por arriba del uno por ciento de la superficie original de las Áreas TIF descritas en ORS 457. 085.(2)(i).

“Plan de área de financiamiento por aumento impositivo” o “plan TIF” significa un plan, que se mantiene tal cual o se cambia o modifica cuando se requiera, para una o más áreas TIF, según lo dispuesto en ORS 457. Se entiende que este término hace referencia y reemplaza al término “plan de renovación urbana” o “plan” tal como se define en ORS 457.010(19).

“Proyecto(s) de área de financiamiento por aumento impositivo” o “proyecto(s) de área TIF” o “proyecto(s)” significa cualquier trabajo o iniciativa realizada conforme a ORS 457.170 y ORS 457.180 en un área TIF. Se entiende que este término hace referencia y reemplaza al término “proyecto(s) de renovación urbana” según se define en ORS 457.010(20).

“Informe de área de financiamiento por aumento impositivo” o “informe” significa el informe oficial que se anexa al plan TIF de conformidad con ORS 457.087.

“Financiamiento por aumento impositivo” o “TIF” hace referencia a los fondos asociados con impuestos y que se distribuyen mediante la adopción de un plan TIF. En Portland es un programa diseñado para aprovechar la inversión privada para el desarrollo económico y proyectos de vivienda asequible de una manera que mejore los beneficios acumulados para el interés público.

“Ingresos por aumento impositivo” significa los fondos asignados por el tasador para la renovación del área TIF debido a aumentos en el valor tasado sobre la base congelada dentro del área.

“Renovación urbana” significa la autoridad legal prevista en ORS 457. En este Plan es sinónimo de financiamiento por aumento impositivo.

II. ANTECEDENTES Y CONTEXTO

Este Plan se utilizará para la toma de decisiones relacionadas con el Distrito TIF de Cully, desde el desarrollo y la adopción de Planes de acción hasta la implementación de programas e inversiones individuales. Este Plan es el resultado de la colaboración continua entre las partes interesadas de Cully, Prosper Portland y el Departamento de Vivienda de Portland, entre otros. Gran parte de la información contenida en este Plan se extrae del Informe preliminar de Cully, elaborado por el Comité de Liderazgo de Exploración (ELC) del Área TIF de Cully como parte de un proceso de planificación del Distrito TIF impulsado por la comunidad y presentado a Metro en junio de 2021. El informe antes mencionado se concluyó para cumplir con los fondos de la subvención recibida de Metro para este proceso.

A. Cully: Historia, condiciones actuales, demografía

Ubicada en el territorio de una aldea tradicional chinook llamada Neerchokikoo, Cully era un área no incorporada del condado de Multnomah hasta su anexión a la ciudad de Portland en 1985. Cully es el vecindario más grande del noreste de Portland en superficie y población: más de 3 millas cuadradas, con una población de 12,756[1].

Cully es social y económicamente diversa. Según el *Informe preliminar del Área TIF de Cully*, que se basó en datos de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense (American Community Survey, ACS) de 2015-2019, “el cuarenta y tres por ciento de los habitantes representan a comunidades de color, en comparación con el 29 por ciento en toda la ciudad[1]... Cully también tiene una mayor proporción de personas de bajos ingresos que Portland en su conjunto”. El acceso a los servicios del vecindario continúa variando drásticamente según los antecedentes y la situación socioeconómica de una persona.

Datos más recientes de ECONorthwest, que se basaron en datos de la Oficina del Censo de los Estados Unidos de 2010-2020, muestran un panorama cambiante para los límites del Área TIF de Cully, en el que aproximadamente el 35 por ciento de los habitantes representa a comunidades de color. Si bien la cantidad de hogares blancos se mantuvo igual durante el período de diez años, recientemente hubo una notable disminución en la cantidad de hogares negros del 14 por ciento al siete por ciento. Esta tendencia resalta la necesidad urgente de invertir en proyectos de estabilización centrados en las Comunidades prioritarias de Cully.

“Comunidades prioritarias” se refiere a los beneficiarios previstos del Distrito TIF de Cully: personas afroestadounidenses y negras, personas indígenas y nativas estadounidenses, personas de color, inmigrantes y refugiados de cualquier situación legal, inquilinos, residentes de casas móviles, personas con discapacidades, personas de bajos ingresos, personas sin hogar y otros grupos de población que son sistemáticamente vulnerables a la exclusión de Cully debido a la gentrificación y el desplazamiento.

La mayor parte del desarrollo de Cully se produjo entre 1910 y 1960. Desde un principio se ha caracterizado por tener marcados elementos rurales: lotes grandes, calles sin asfaltar y sinuosas y

[1] Encuesta sobre la comunidad estadounidense de 2015-2019. Oficina del Censo de Estados Unidos (United States Census Bureau)

poca densidad. Históricamente, la inversión en los parques, aceras, carreteras, otra infraestructura, negocios orientados a la familia y otras instalaciones y servicios de Cully se ha quedado rezagada con respecto a otras áreas de la ciudad. Esta histórica subinversión contribuyó a la relativa asequibilidad de las viviendas en Cully, lo que hizo posible que las personas de bajos ingresos y los hogares BIPOC tuvieran estabilidad a largo plazo y trabajaran juntos para lograr mejoras en su vecindario.

Los habitantes de Cully, incluidos los hogares que ya fueron desplazados a Cully, ahora enfrentan la amenaza de ser desplazados de Cully a medida que aumentan las presiones de inversión. A diferencia de los vecindarios más cercanos al centro, algunas propiedades siguen siendo relativamente asequibles y todavía hay terrenos disponibles para el desarrollo, lo que atrae nuevos desarrollos privados y potencialmente gentrificadores en Cully y en los vecindarios cercanos. La experiencia de otros vecindarios de Portland, así como de comunidades de todo Estados Unidos, deja en claro que la gentrificación implica inherentemente el desplazamiento de los miembros existentes de la comunidad, especialmente los habitantes de bajos ingresos y BIPOC.

Gran parte del vecindario de Cully está clasificado como zona para viviendas unifamiliares. Solo dos áreas, a lo largo del límite occidental en N.E. 42nd Ave. y la arteria central, Cully Blvd., están clasificadas como zonas para actividad comercial. El extremo norte del vecindario, entre N.E. Portland Highway y Columbia Blvd., es una zona industrial. La combinación única de características rurales, escaso desarrollo comercial e ingresos familiares relativamente bajos de Cully ha dado como resultado la falta de oportunidades comerciales y recreativas que caracterizan a los vecindarios más centrales de rápido desarrollo de Portland. Los vecindarios centrales de Portland, en general, cuentan con numerosas instalaciones y servicios como parques, cobertura de copas de árboles, espacios abiertos, carriles para bicicletas y servicios vecinales. Cully, por el contrario, ofrece menos transitabilidad para peatones, escaso acceso al transporte público, relativa falta de espacios abiertos o cobertura de árboles, y gran cantidad de terrenos abandonados o terrenos industriales.

A medida que las presiones de desarrollo y gentrificación se intensifican en el vecindario de Cully, existe una necesidad urgente de inversiones lideradas por la comunidad que puedan usarse de manera proactiva para combatir las presiones de desplazamiento, que afectan de manera desproporcionada a las personas de bajos ingresos y BIPOC. En respuesta, el vecindario ha realizado algunas inversiones iniciales en viviendas asequibles, incluidos los proyectos Las Adelitas y Mamook Tokatee. Esta es una oportunidad única y oportuna para ampliar y dar forma a la inversión para prevenir o reducir el desplazamiento de una manera que aumente la riqueza, las opciones y la estabilidad para quienes residen en Cully, y garantizar esos beneficios para las generaciones futuras de las Comunidades prioritarias. Cully debería seguir siendo un vecindario donde las personas de bajos ingresos y BIPOC puedan vivir y prosperar.

"Comunidades prioritarias" se refiere a los beneficiarios previstos del Distrito TIF de Cully: personas afroestadounidenses y negras, personas indígenas y nativas estadounidenses, personas de color, inmigrantes y refugiados de cualquier situación legal, inquilinos, residentes de casas móviles, personas con discapacidades, personas de bajos ingresos, personas sin hogar y otros grupos de población que son sistemáticamente vulnerables a la exclusión de Cully debido a la gentrificación y el desplazamiento.

B. Iniciativas de desarrollo, organización y difusión en Cully

Gran parte de la información que se proporciona en esta Sección III está basada en el Informe preliminar de Cully elaborado por siete organizaciones asociadas que están profundamente arraigadas en el vecindario de Cully: Native American Youth and Family Center (NAYA), Hacienda CDC, Habitat for Humanity Portland Region, Verde, Our 42nd Avenue, Cully Boulevard Alliance y Cully Association of Neighbors (Asociación de Vecinos de Cully). El Informe preliminar de Cully explora el potencial de un Distrito de financiamiento por aumento impositivo (TIF) controlado por la comunidad para desarrollar proyectos en el vecindario de Cully. Juntas, estas organizaciones han formado un Comité de Liderazgo de Exploración (ELC) para analizar este tema. Durante más de una década, estas organizaciones han trabajado para mejorar la inclusión social y económica a fin de evitar el desplazamiento de miembros de las Comunidades prioritarias.

La ciudad de Portland reconoce a Cully como un vecindario que probablemente tendrá cambios significativos en los próximos años. El Ayuntamiento de la ciudad de Portland adoptó la Resolución 36953 en agosto de 2012, que exige un esfuerzo coordinado por parte de las oficinas de la ciudad para estudiar y prevenir el desplazamiento en Cully. Desde entonces, NAYA ha desarrollado viviendas asequibles en distintas ubicaciones en Cully; Verde y sus socios han desarrollado un Plan de energía de Cully para trazar el futuro de la energía controlada por la comunidad en Cully; Cully Park convirtió un antiguo vertedero en el activo ambiental más reciente del vecindario, la preservación de los parques de casas móviles Oak Leaf y Arbor fueron victorias clave contra el desplazamiento, y la comunidad se unió para comprar un club de *striptease* en ruinas y convertirlo en Las Adelitas, un desarrollo de viviendas asequibles de Hacienda CDC. Desde 2012, Habitat for Humanity ha construido un total de cuarenta y seis casas en el vecindario, veinticinco de las cuales son de asequibilidad permanente. También se realizó una enorme inversión en la reparación de viviendas para propietarios de bajos ingresos por parte de Habitat for Humanity, NAYA y otros socios.

Cully Boulevard Alliance (CBA) y Our 42nd Avenue son dos Distritos de Prosperidad de Vecindarios (NPD) dentro del Distrito TIF de Cully que existen desde hace más de una década. Los dos NPD han destinado sus respectivos fondos TIF a inversiones en iniciativas de desarrollo económico centradas en la comunidad y personas BIPOC en el vecindario. Ambos han priorizado que los fondos se destinen a la creación de oportunidades de alquiler comercial asequible y al apoyo de las empresas propiedad de BIPOC con subvenciones para que los inquilinos realicen mejoras. Fundamentalmente, los dos NPD brindaron un apoyo vital para las empresas de Cully durante la pandemia. Ayudaron a las empresas a acceder a subvenciones de Prosper Portland y apoyo estatal y federal para poder seguir funcionando. Este nivel de enfoque intencional y compromiso para preservar las empresas del vecindario fue la última línea de defensa que evitó innumerables cierres de empresas y pérdidas de empleos. Mediante el trabajo conjunto, las organizaciones vecinales y las agencias públicas tienen la oportunidad de adaptar una vez más programas y políticas para que Cully siga siendo un lugar donde habitantes diversos puedan vivir, trabajar y prosperar.

A pesar de estos éxitos, la escala actual de actividad es totalmente insuficiente frente a la gentrificación y el desplazamiento masivo que se vislumbran. Si no logramos financiar inversiones a una escala significativamente mayor y no producimos un marco liderado por la comunidad para dirigir la administración de esos fondos y priorizar esas inversiones, pronto podría ser demasiado tarde. Las tendencias de desarrollo actuales amenazan la visión compartida del vecindario de ser una

comunidad próspera. Hay nuevos parques, más aceras y calles pavimentadas, nuevas casas y apartamentos, y nuevas empresas en distritos comerciales en crecimiento. Estas mejoras, si bien son necesarias y deseables, hacen que el vecindario sea más atractivo para los desarrolladores, inversores y compradores de viviendas, lo que eleva los precios y provoca desplazamientos. A medida que el aumento de los alquileres se extiende por Cully, las familias de bajos ingresos y las personas BIPOC están siendo desplazadas de forma desproporcionada del vecindario que han ayudado a convertir en un rincón tan dinámico, solidario y diverso de Portland. Incluso los habitantes de Cully que tienen la suerte de ser propietarios de sus casas reconocen que no podrían comprar una casa allí ahora y que sus hijos no tendrán el dinero suficiente para vivir allí en el futuro. Las empresas que son propiedad de habitantes de Cully enfrentan la amenaza del aumento de los alquileres de los espacios comerciales y la pérdida de su base de clientes debido al desplazamiento residencial.

Para hacer realidad la visión del vecindario para Cully, estas organizaciones comunitarias, junto con Prosper Portland, Metro y el PHB, han facilitado un proceso comunitario durante los años calendario 2019-22 para evaluar la creación de un Distrito TIF de Cully. Si bien el uso de TIF en la ciudad de Portland en el pasado ha producido resultados racial y económicamente injustos que son completamente contrarios a los objetivos del vecindario de desarrollo comunitario y lucha contra el desplazamiento, creemos que la reutilización de esta poderosa herramienta puede tener un gran potencial para beneficiar a Cully y los miembros de sus Comunidades prioritarias. Para explorar y examinar a fondo esta posibilidad a través de la participación comunitaria, la investigación y el análisis de políticas, hicimos un trabajo conjunto con socios para garantizar una Subvención para planificación y desarrollo de Metro 2040. Esta subvención apoyó un proceso iterativo impulsado por la comunidad para determinar las prioridades para la programación, las reglas y el liderazgo de un posible Distrito TIF controlado por la comunidad.

La relación entre las secciones del Plan y los requisitos previstos en ORS 457.085 se muestran en la Tabla 1. La referencia específica en la siguiente tabla es la sección de este Plan que aborda principalmente la referencia legal. Puede haber otras secciones del Plan que también aborden la ley.

Tabla 1 - Referencias legales

Requisito legal	Secciones del plan
ORS 457.085(2)(a)	VII
ORS 457.085(2)(b)	VII
ORS 457.085(2)(c)	XVI y figura 2
ORS 457.085(2)(d)	XV
ORS 457.085(2)(e)	XV
ORS 457.085(2)(f)	XI
ORS 457.085(2)(g)	X
ORS 457.085(2)(h)	VII
ORS 457.085(2)(i)	IX
ORS 457.085(2)(j) (corresponde si el Plan incluye un edificio público)	NO CORRESPONDE

C. Descripción general del aumento impositivo

ORS 457 permite el uso de ingresos por aumento impositivo, una fuente de financiamiento que es exclusiva de las áreas TIF, para pagar el endeudamiento incurrido para financiar proyectos elegibles dentro de un área TIF. Los ingresos por aumento impositivo (el monto por concepto de impuestos a la propiedad generado por el aumento en los valores tasados totales dentro de un área TIF desde el momento en que se establece un área por primera vez) se utilizan para pagar el endeudamiento incurrido para implementar proyectos elegibles en el área. La cantidad de fondos disponibles está sujeta a limitaciones legales y basadas en el plan, incluidas limitaciones con respecto al endeudamiento máximo en el que se puede incurrir, así como a la distribución de ingresos exigida por la ley en determinadas circunstancias.

El propósito de un área TIF es mejorar áreas específicas de un municipio que están poco desarrolladas, llamadas áreas subdesarrolladas en ORS 457. Los hallazgos que se requieren con respecto a esta definición se establecen en el Informe.

El Informe contiene la información requerida por ORS 457.087, que incluye:

- Una descripción de las condiciones físicas, sociales y económicas del área, junto con el impacto esperado del Plan, incluido el impacto fiscal;
- Razones para la selección del área del Plan;
- La relación entre cada proyecto a emprender y las condiciones existentes;
- El costo total estimado de cada proyecto y la fuente de fondos para pagar dichos costos;
- La fecha estimada de finalización de cada proyecto;
- La cantidad estimada de fondos necesarios en el Área y el año previsto en el que se cancelará o se cubrirá de otro modo la deuda;
- Un análisis financiero del Plan;
- Una declaración del impacto fiscal que estime el impacto de el financiamiento por aumento impositivo para todas las entidades que cobran impuestos sobre la propiedad en el área; y
- Un informe de reubicación.

III. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN EL DISEÑO DEL DISTRITO TIF

El proceso de participación comunitaria liderado por el Comité de Liderazgo de Exploración (ELC) del Área TIF de Cully buscó explícitamente centrar las voces y prioridades de las personas y grupos que son estructuralmente vulnerables al desplazamiento y la exclusión del vecindario de Cully como resultado de la gentrificación. Esto incluye a las personas negras, indígenas y de color, los inquilinos, los residentes de casas móviles, las personas de bajos ingresos, y los propietarios y trabajadores de pequeñas empresas.

A finales de 2020, el ELC formó un subcomité, el Comité de Participación Comunitaria (Community Engagement Committee, CEC), que incluía personal de varias organizaciones miembro del ELC y varios miembros de la comunidad de Cully que recibieron estipendios mensuales y ayudaron a liderar la divulgación y la participación entre sus vecinos y redes. El CEC diseñó y llevó a cabo un sólido proceso de participación comunitaria para informar el contenido de este Plan de distrito TIF, junto con otros tres documentos: el Informe del distrito, el Estatuto de Gobernanza y una propuesta para los recursos, el personal y la capacidad que necesita la comunidad para apoyar la implementación a largo plazo del Distrito. En conjunto, estos cuatro documentos comprenden una propuesta holística para el Distrito TIF de Cully. El contenido de este Plan, junto con los otros tres documentos, refleja las voces y el liderazgo de cientos de miembros de la comunidad de Cully, con especial énfasis en las voces de los miembros de las Comunidades prioritarias.

Como resultado de la pandemia de COVID-19, la mayoría de las actividades de participación comunitaria que llevaron al desarrollo de la propuesta del Área TIF de Cully se llevaron a cabo a través de métodos en línea, principalmente grupos de sondeo y reuniones comunitarias utilizando el software de videoconferencia Zoom. A finales de 2020, el CEC trabajó con la artista y educadora Patricia Vázquez, con residencia en Cully, en la elaboración de materiales educativos que pudieran usarse en reuniones en línea para desarrollar el conocimiento y la comprensión de los miembros de la comunidad sobre el financiamiento por aumento impositivo (TIF), sus antecedentes de contribuir a la gentrificación y el desplazamiento, y la visión del ELC de utilizar los TIF de una nueva manera en el vecindario de Cully.

El CEC organizó tres etapas distintas de participación comunitaria, y cada una de ellas informó de manera iterativa el proceso del ELC de cocreación de la propuesta del Área TIF de Cully, junto con el personal de Prosper Portland y el Departamento de Vivienda de Portland. En el transcurso de 17 meses, estos esfuerzos produjeron los siguientes resultados:

- 48 grupos de sondeo y talleres, con un total de 500 participantes
- 2 encuestas en línea, con un total de 389 respuestas calificadas

A. Etapa 1: Principios de 2021

La primera serie de grupos de sondeo se llevó a cabo de enero a abril de 2021. Las agendas de estas reuniones incluyeron:

- Educación sobre la herramienta de financiamiento por aumento impositivo
- Discusión sobre las prioridades de los miembros de la comunidad para el futuro de su vecindario

- Explicación de las diferencias entre las inversiones y proyectos de desarrollo que pueden contribuir a la gentrificación y aquellos que previenen o contrarrestan la gentrificación
- Análisis sobre cómo se debería gobernar un futuro Distrito TIF de Cully para mantener a los miembros de la comunidad en un rol central a medida que se implementa el distrito

Estos grupos de sondeo fueron convocados por las organizaciones que participan en el ELC y se llevaron a cabo con circunscripciones prioritarias que son vulnerables al desplazamiento:

- Comunidad afroestadounidense (convocada por Living Cully)
- Comunidad indígena y tribal (convocada por NAYA)
- Comunidad latina (convocada por Hacienda y Verde)
- Comunidad somalí (convocada por Hacienda)
- Propietarios de viviendas de bajos ingresos (convocados por Habitat for Humanity Portland Region)
- Personas sin hogar (convocadas por Living Cully)
- Inquilinos del mercado privado (convocados por Living Cully)
- Residentes de parques de casas móviles (convocados por Living Cully)
- Propietarios y trabajadores de pequeñas empresas (convocados por Our 42nd Avenue y Cully Boulevard Alliance)

Algunos de los grupos se reunieron más de una vez. En total, se convocaron 14 grupos de sondeo en línea con un total de 95 participantes. Además, una encuesta en línea recibió 278 respuestas únicas de personas que representan a grupos demográficos que son estructuralmente vulnerables al desplazamiento, según sus ingresos, raza/origen étnico y situación de vivienda. Las notas de estos grupos de sondeo y las respuestas de la encuesta fueron analizadas por una consultora contratada, Amy Coplen. El ELC incorporó los temas y las prioridades resultantes en el Informe preliminar del Área TIF de Cully, que se publicó en junio de 2021, con el apoyo de Prosper Portland y el Departamento de Vivienda de Portland.

B. Etapa 2: Verano de 2021

El contenido del Informe preliminar del Área TIF de Cully se compartió con la comunidad de Cully a través de una serie de tres talleres en línea, llevados a cabo en junio y julio de 2021. En total, 134 participantes asistieron a esas sesiones. Los talleres se promocionaron a través de un folleto por correo postal directo enviado a direcciones de USPS en el vecindario de Cully y a través de canales en línea, llamadas telefónicas y mensajes de texto por parte del Comité de Participación Comunitaria. En los talleres se presentó el contenido del Informe preliminar (que fue informado por la participación comunitaria de la Etapa 1) y se solicitaron comentarios de los participantes con respecto a cualquier revisión, detalle adicional o matiz que debería incluirse mientras el ELC trabajaba con Prosper Portland y el Departamento de Vivienda de Portland para desarrollar el Plan de distrito TIF definitivo de Cully. Cada taller se centró en un tema diferente:

1. Inversiones elegibles
2. Límites geográficos del distrito
3. Gobernanza y toma de decisiones

Cuarenta y una personas asistieron a un taller de seguimiento en septiembre de 2021, en el que se hizo un repaso de los tres temas y se solicitaron comentarios adicionales de la comunidad.

Posteriormente, 111 personas respondieron a una segunda encuesta en línea con el fin de generar datos adicionales para informar el contenido del Plan de distrito TIF.

Después de que el ELC hizo su recomendación sobre el límite geográfico del Distrito, según lo informado por los comentarios recopilados durante esta etapa de participación comunitaria, el ELC y Prosper Portland se comunicaron con cada una de las asociaciones de vecinos más allá de Cully que tenían áreas pequeñas incluidas en el límite propuesto: Beaumont-Wilshire, Concordia, Rose City Park, Roseway y Sumner.

Con los aportes recopilados a través de las actividades de la Etapa 2, Prosper Portland finalizó el Borrador del plan de distrito en diciembre de 2021 y estableció la etapa final de la participación comunitaria del ELC.

C. Etapa 3: 2022

La etapa final de participación comunitaria liderada por el ELC se llevó a cabo de enero a mayo de 2022. Las organizaciones miembro del ELC convocaron a ocho circunscripciones prioritarias que representan a grupos vulnerables al desplazamiento:

- Comunidad afroestadounidense (convocada por Living Cully)
- Comunidad indígena y tribal (convocada por NAYA)
- Comunidad latina (convocada por Verde)
- Comunidad somalí (convocada por Hacienda)
- Propietarios de viviendas de bajos ingresos (convocados por Habitat for Humanity Portland Region)
- Personas sin hogar (convocadas por Living Cully)
- Residentes de parques de casas móviles (convocados por Living Cully)
- Propietarios y trabajadores de pequeñas empresas (convocados por Our 42nd Avenue y Cully Boulevard Alliance)

Cada una de estas circunscripciones generalmente se reunió una vez al mes durante cuatro meses consecutivos. La ronda de reuniones de cada mes se centró en un elemento diferente de la propuesta del Área TIF de Cully, que el Comité Ejecutivo del ELC estaba finalizando simultáneamente a través de la colaboración y negociación con el personal de Prosper Portland y el Departamento de Vivienda de Portland. Los cuatro temas de las reuniones fueron los siguientes:

- Reunión 1: Inversiones elegibles en el Plan de distrito TIF (Sección 8)
- Reunión 2: Principios rectores del Plan de distrito TIF (Sección 7)
- Reunión 3: Gobernanza y toma de decisiones (que informan el Estatuto de Gobernanza)
- Reunión 4: Recursos y personal de la comunidad necesarios para apoyar la implementación del Distrito TIF (que informan la propuesta del ELC a la ciudad)

En total, se convocaron 30 reuniones de grupos de sondeo con 230 participantes.

Después de la ronda de reuniones de cada mes, el Comité de Participación Comunitaria elaboró un informe escrito que destacó los comentarios y prioridades centrales de cada circunscripción, y también identificó temas comunes que surgieron en los ocho grupos. El Comité Ejecutivo utilizó estos informes mensuales para hacer las revisiones finales a los cuatro documentos de la propuesta del Área TIF de Cully, incluido este Plan de distrito.

D. Actividades de participación comunitaria de Prosper Portland

Además de la participación comunitaria de varios años liderada por el ELC descrita anteriormente, Prosper Portland llevó a cabo actividades de participación comunitaria adicionales en asociación con el PHB. Prosper Portland estableció una página en su sitio web dedicada a este proyecto con el fin de compartir información sobre la propuesta del Área TIF de Cully a medida que se estaba desarrollando. En marzo y junio de 2022, se llevaron a cabo dos reuniones en línea “abiertas al público” que fueron difundidas por Prosper Portland y la Asociación de Vecinos de Cully.

Los participantes de la primera reunión abierta al público solicitaron una encuesta abierta para proporcionar comentarios adicionales sobre la lista del borrador del proyecto del Área TIF. Al concluir la segunda reunión, los participantes tuvieron la oportunidad de responder una encuesta que permaneció abierta en el sitio web de Prosper Portland durante aproximadamente tres semanas. Los aportes recibidos a través de la encuesta y las reuniones de puertas abiertas se incorporaron al Plan TIF y los documentos asociados mediante el análisis y la colaboración con el ELC.

Hay varios vecindarios que colindan o que se incluyeron dentro de los límites preliminares del Distrito. Prosper Portland invitó específicamente a miembros de las asociaciones de vecinos que representan a esos vecindarios a las reuniones abiertas al público: Asociación de Vecinos de Beaumont-Wilshire, Asociación de Vecinos de Concordia, Asociación de Vecinos de Cully, Asociación de Vecinos de Rose City Park, Asociación de Vecinos de Roseway y Asociación de Vecinos de Sumner. Algunas de estas asociaciones también aceptaron la invitación de Prosper Portland para participar en sesiones informativas individuales sobre el proyecto. Aproximadamente 50 personas participaron en sesiones informativas específicas del vecindario y en las dos reuniones abiertas al público, combinadas.

IV. VISIÓN, VALORES, OBJETIVOS

La visión, los objetivos y los principios establecidos en las Secciones IV y VI que fueron desarrollados por la comunidad de Cully a lo largo del proceso de participación descrito en la Sección IV tienen como finalidad guiar la inversión de los TIF en el Área durante la vigencia del Plan.

A. Visión

La visión a largo plazo de la comunidad es transformar a Cully en un lugar que brinde un sentido de pertenencia a sus habitantes y, particularmente, a las Comunidades prioritarias. Esto significa que Cully tendrá una gran cantidad de viviendas seguras y asequibles, empresas prósperas propiedad de BIPOC, oportunidades de empleo gratificante, opciones de transporte seguras y accesibles, parques y espacios abiertos, un ambiente limpio y saludable, y resiliencia climática, con lugares y programas que reflejen la diversidad cultural de las personas BIPOC.

La comunidad imagina a Cully como un lugar donde los habitantes participen con regularidad en la toma de decisiones y la organización del activismo comuntiario para fortalecer el vecindario y desarrollar su propio liderazgo y poder político colectivo. La visión prevé que Cully sea un vecindario donde:

- Los cambios en el vecindario estén guiados por las Comunidades prioritarias y den como resultado más oportunidades y mayor estabilidad de la vivienda y prosperidad económica para las comunidades.
- Todos los habitantes participen, guíen y lideren las decisiones que los afectan a ellos y a sus comunidades, equilibrando las necesidades de los habitantes actuales con las de las generaciones futuras.
- Se preserve y amplíe el acceso a viviendas asequibles y estables, y las nuevas inversiones y el desarrollo creen estabilidad y oportunidades para las personas de bajos ingresos, en lugar de provocar su desplazamiento de sus hogares y vecindario.
- Los habitantes de Cully tengan acceso a oportunidades económicas y de empleo significativas con salarios dignos, y las nuevas inversiones traigan beneficios para la comunidad, incluidas educación, capacitación de la fuerza laboral y oportunidades de empresas sociales y de contratación de empresas propiedad de mujeres y BIPOC, recursos de energía renovable y activos ambientales.
- El vecindario sea un ejemplo de desarrollo y prosperidad guiados, liderados y apoyados por Comunidades prioritarias.
- Se continúe apoyando y preservando a las pequeñas empresas con sede en Cully.

“Comunidades prioritarias” se refiere a los beneficiarios previstos del Distrito TIF de Cully: personas afroestadounidenses y negras, personas indígenas y nativas estadounidenses, personas de color, inmigrantes y refugiados de cualquier situación legal; inquilinos, residentes de casas móviles, personas con discapacidades, personas de bajos ingresos, personas sin hogar y otros grupos de población que son sistemáticamente vulnerables a la exclusión de Cully debido a la gentrificación y el desplazamiento.

- Su comunidad sea estable y resiliente frente al cambio climático y las repercusiones relacionadas con la salud y el medio ambiente.

B. Valores

Estos valores compartidos, que fueron ratificados específicamente por el Comité de Liderazgo de Exploración (ELC), guiaron el proceso de planificación, participación comunitaria y desarrollo de este Plan:

- Equidad
- Inclusión
- Diversidad
- Liderazgo y control comunitarios
- Capacidad de respuesta cultural
- Estabilización y prosperidad comunitarias
- Visión de futuro
- Solidaridad con iniciativas similares lideradas por la comunidad

C. Objetivos

1. Prevenir el desplazamiento de personas, comunidades, empresas e instituciones comunitarias vulnerables de Cully.

2. Preservar las oportunidades existentes para acceder a viviendas asequibles y actividades de prosperidad económica, y crear nuevas oportunidades para que las personas y comunidades vulnerables, especialmente las Comunidades prioritarias, vivan, trabajen y prosperen en Cully, incluidas aquellas previamente desplazadas.

3. Garantizar que los habitantes actuales se beneficien de las inversiones y los cambios en el vecindario, y que las oportunidades de vivienda y actividades de prosperidad económica se preserven y amplíen para las generaciones futuras.

4. Garantizar que las Comunidades prioritarias desempeñen roles de liderazgo en las decisiones sobre inversiones y políticas que las afectan a ellas y a sus comunidades.

"Comunidades prioritarias" se refiere a los beneficiarios previstos del Distrito TIF de Cully: personas afroestadounidenses y negras, personas indígenas y nativas estadounidenses, personas de color, inmigrantes y refugiados de cualquier situación legal; inquilinos, residentes de casas móviles, personas con discapacidades, personas de bajos ingresos, personas sin hogar y otros grupos de población que son sistemáticamente vulnerables a la exclusión de Cully debido a la gentrificación y el desplazamiento.

5. Desarrollar e inspirar un nuevo modelo para la creación de futuros distritos TIF en Portland y fuera de Portland.

6. Trabajar activamente para eliminar las barreras que pudieran impedir que los miembros de la comunidad accedan a proyectos y oportunidades financiados por los TIF, incluidas barreras como la situación migratoria, el historial crediticio, los antecedentes legales, el historial de alquileres, el historial de desalojos y la experiencia de violencia doméstica.

7. Promover iniciativas ambientales y de cambio climático innovadoras en los proyectos del Área TIF.

V. GOBERNANZA Y TOMA DE DECISIONES

La implementación de este plan se llevará a cabo con un importante liderazgo, aportes y participación de la comunidad, de la cual el Comité de Liderazgo Comunitario es un componente clave como se establece en el Estatuto de Gobernanza, adjunto como Anexo 2 a este Plan TIF de Cully, el cual se puede modificar cuando se requiera, de conformidad con sus términos. Este Estatuto detalla qué decisiones y acciones requieren la supervisión del Comité, de qué manera el Comité hará recomendaciones con respecto a la implementación, la membresía, las consecuencias de no apegarse al Estatuto y otros asuntos pertinentes. Es un documento dinámico que puede actualizarse cuando se requiera, de conformidad con los procedimientos establecidos en el mismo.

VI. PRINCIPIOS QUE GUÍAN LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN

Los principios que guiarán la implementación del Plan se describen a continuación. Estos principios deberían aplicarse para guiar todas las decisiones sobre el uso de los fondos TIF, incluida la selección de proyectos, los programas y las inversiones para su inclusión en los Planes de acción. Una vez que se seleccionen los proyectos, programas e inversiones, estos principios también deberían guiar las decisiones sobre su diseño e implementación a fin de alcanzar los objetivos y propósitos del Distrito TIF de Cully.

Si bien todos los principios se considerarán de manera proactiva para cada proyecto, es posible que no siempre se puedan aplicar todos los principios, especialmente en el caso de proyectos de menor escala. En general, los proyectos de mayor escala, que requieren mayores inversiones de fondos TIF, implican una mayor responsabilidad y un mayor apalancamiento para implementar estos principios de manera integral.

A. Analizar posibles inversiones

Analizar proactivamente los proyectos, programas e inversiones potenciales, con el fin de garantizar que cumplan y no sean contrarios a los valores, la visión y los objetivos establecidos en la Sección V y en los principios rectores de esta sección. Este análisis se llevará a cabo con un liderazgo significativo

de la comunidad, como se describe en el Estatuto de Gobernanza, y servirá como un aporte clave para el desarrollo de Planes de acción y otras decisiones sobre el uso de los fondos TIF.

Este análisis debería:

- Evaluar las contribuciones previstas de un programa, proyecto o inversión para alcanzar los objetivos del Distrito, que incluyen:
    - Reducir o prevenir la gentrificación y el desplazamiento (tanto comercial como residencial);
    - Garantizar viviendas estables y asequibles y prosperidad económica para las personas vulnerables al desplazamiento; y
    - Garantizar esos beneficios no solo para los habitantes y empresas actuales, sino también para las generaciones futuras.
- Identificar cualquier posibilidad de que el proyecto, programa o inversión contribuya a la gentrificación y el desplazamiento, especialmente en términos de contribuir a la presión al alza sobre los alquileres y los valores de las propiedades.
- Identificar medidas de mitigación para cualquier repercusión potencial de desplazamiento, para incluir las opciones de no implementar, retrasar o revisar el proyecto, o complementar el proyecto con otras inversiones de mitigación.
- Identificar la forma creativa en que cada uno de los principios rectores de esta sección se puede aplicar al programa, proyecto o inversión propuestos.

B. Establecer estratégicamente un orden para las inversiones a lo largo del tiempo

Los Planes de acción priorizarán y establecerán de manera reflexiva y estratégica un orden para las actividades e inversiones a fin de alcanzar los valores, la visión, los objetivos y los principios rectores del Plan. En general, las inversiones se priorizarán en el siguiente orden a lo largo del tiempo:

1. Proyectos que previenen el desplazamiento y estabilizan a los habitantes, empresas e instituciones comunitarias actuales
2. Adquisición de bienes raíces para retirar propiedades del mercado, incluso para proteger a los inquilinos actuales del desplazamiento (residencial y comercial) y garantizar oportunidades para el desarrollo posterior de los proyectos en la Sección VII.
3. Nuevo desarrollo para ampliar las oportunidades de vivienda asequible y prosperidad económica
4. Instalaciones y servicios que mejoren la calidad de vida de los habitantes de Cully, pero cuya función principal no sea vivienda asequible ni prosperidad económica

    Las categorías 1 y 2 (estabilización y adquisición de bienes raíces) deben realizarse simultáneamente cuando sea posible (por ejemplo, para permitir la adquisición y estabilización de alquileres de viviendas existentes a precio de mercado).

Se dará prioridad a la combinación de inversiones en la categoría 4 (instalaciones y servicios) con proyectos complementarios que prevengan o contrarresten explícitamente el desplazamiento y la

gentrificación (por ejemplo, la construcción de viviendas y espacios comerciales de asequibilidad permanente junto con un centro comunitario).

C. Reservar fondos para la adquisición oportunista de propiedades

Al desarrollar Planes de acción, considerar seriamente la inclusión de fondos flexibles destinados de manera exclusiva a la adquisición de propiedades. El financiamiento debería permitir la adquisición rápida y ágil de propiedades por parte de entidades públicas o sin fines de lucro para los siguientes fines:

- Prevenir el desplazamiento de habitantes, empresas e instituciones comunitarias de los edificios existentes; y/o
- Garantizar oportunidades para el desarrollo posterior de los proyectos incluidos en la Sección VII de este plan.

Las oportunidades de adquisición no siempre se ajustarán a los cronogramas de las RFP y los NOFA y, a menudo, requerirán la disponibilidad de fondos que puedan utilizarse de manera oportunista.

También debería considerarse una reserva similar de fondos para proyectos de reparación y rehabilitación de emergencia, con el fin de prevenir el desplazamiento.

D. Aprovechar y priorizar los recursos de TIF junto con otras fuentes de financiamiento

Garantizar que los fondos TIF finitos tengan el mayor impacto posible en términos de alcanzar los valores, la visión y los objetivos del Plan.

Siempre que sea posible, los proyectos financiados por los TIF deben aprovechar otras fuentes de financiamiento a fin de preservar los fondos TIF para proyectos adicionales. Cuando no haya TIF disponibles o ciertos proyectos no sean elegibles para recibir financiamiento de TIF, o cuando el financiamiento de TIF tenga prioridad para otros objetivos descritos en este Plan, se deben buscar y utilizar otras fuentes de financiamiento.

Las inversiones de TIF deben combinarse con fondos programáticos/operativos, si están disponibles, que puedan garantizar el éxito a largo plazo de la inversión de capital TIF, lo que puede requerir el financiamiento de otras fuentes que no sean TIF.

Las inversiones de TIF deben centrarse en proyectos que probablemente no reciban financiamiento adecuado de otras fuentes. Cuando ya exista financiamiento adecuado no procedente de TIF, se debería restar prioridad al financiamiento de TIF.

Los fondos TIF no deben usarse para pagar infraestructura básica que las agencias públicas ya deberían proporcionar, excepto lo que se especifica en la subsección “Infraestructura” de la Sección VII.

E. Crear beneficios comunitarios a partir de inversiones de TIF

En proporción relativa a la escala de cada proyecto, las inversiones de TIF deberían producir beneficios significativos a largo plazo para la comunidad en general, además de cualquier beneficio que reciba el propietario, desarrollador u otro receptor de fondos TIF.

1. Para proyectos de mayor escala, particularmente aquellos en los que se adquieren propiedades y/o se desarrollan nuevos edificios, habrá un mayor apalancamiento para garantizar beneficios contundentes y a largo plazo para la comunidad al guiar la propiedad y el uso de propiedades:

    a) Buscar el retiro permanente de propiedades del mercado privado con el fin de proporcionar beneficios comunitarios significativos y multigeneracionales de acuerdo con este Plan;

    b) Por lo general, dichas inversiones deberían dar lugar a que los propietarios de los bienes inmuebles sean entidades como organizaciones sin fines de lucro, agencias públicas, fideicomisos de tierras y cooperativas (en lugar de entidades privadas o con fines de lucro).

2. Para inversiones de menor escala, como reparaciones u otras mejoras a estructuras existentes:

    a) Al invertir en propiedades que seguirán siendo de propiedad privada, priorizar las propiedades pertenecientes a miembros de la comunidad de poblaciones que históricamente han sufrido desplazamiento y/o que han sido excluidas de oportunidades de propiedad;

    b) Garantizar que las inversiones en propiedades privadas generen beneficios para la comunidad, además de beneficios para el propietario. Los mecanismos que se deben considerar para garantizar los beneficios comunitarios de las inversiones de menor escala incluyen, entre otros:

        i. Convenios de asequibilidad con los propietarios, con el fin de garantizar alquileres estables para los inquilinos de propiedades en alquiler (comerciales y residenciales);
        ii. Alquileres con derecho a subarrendamiento por parte de una entidad pública o sin fines de lucro, con el fin de proporcionar a los inquilinos un alquiler por debajo del valor de mercado (aplicable tanto a propiedades comerciales como residenciales);
        iii. Acuerdos de “derecho de preferencia” o “derecho de primera compra”, que brinden a las organizaciones públicas y sin fines de lucro la primera oportunidad de comprar propiedades que hayan recibido inversiones de TIF, en cualquier momento en el futuro en el que puedan venderse;
        iv. Estructurar inversiones como préstamos que se reembolsen solo si la propiedad se vende a otro propietario privado, pero que se condonen si la propiedad se vende a una entidad pública o sin fines de lucro;
        v. Compromisos de contratar trabajadores de Cully y vecindarios cercanos para trabajos bien remunerados.

F. Crear oportunidades equitativas de empleo y contratación

Garantizar que existan estándares laborales de calidad, y oportunidades y resultados equitativos para los trabajadores y propietarios de pequeñas empresas que representan a las Comunidades prioritarias.[5] Las oportunidades y los resultados deben extenderse más allá de la construcción para incluir el mantenimiento continuo, la administración de propiedades, el trabajo de arquitectura y las operaciones de propiedades que reciban inversiones de TIF.

G. Priorizar y apoyar a organizaciones y empresas de la comunidad

Al tomar decisiones de inversión de TIF en Cully, dar prioridad a las organizaciones y empresas que tengan una presencia establecida o un fuerte vínculo con el distrito, o que representen a Comunidades prioritarias. Es fundamental que las entidades o asociaciones que realicen/lideren inversiones de TIF en Cully representen a estas comunidades. Las inversiones de TIF en Cully deberían crear oportunidades para sustentar, mejorar, invertir, desarrollar y hacer crecer el entorno de las organizaciones y empresas lideradas por personas de Comunidades prioritarias.

Además, para aprovechar las lecciones aprendidas de las iniciativas de desarrollo económico hiperlocalizadas existentes, como el trabajo de la Red de Prosperidad de Vecindarios, es fundamental mantener la capacidad comunitaria local que apalanque otras fuentes de financiamiento de la ciudad de Portland, sirva como canal clave e infraestructura de referencia para productos TIF, y sea acorde con las oportunidades de capacidad vinculadas a los Planes de acción de cinco años.

H. Avanzar en la acción contra el cambio climático y la gestión ambiental

Garantizar que las inversiones de TIF respondan al hecho de que los desastres climáticos y las desigualdades ambientales son una fuerza impulsora del desplazamiento. Las inversiones de TIF deberían dar lugar a un desarrollo sostenible desde el punto de vista ambiental, y los beneficios resultantes (por ejemplo, menores costos de energía gracias a la energía solar) deberían ser para los miembros de las Comunidades prioritarias.

Reducir las barreras, promover la innovación y proporcionar incentivos para la eficiencia energética, la energía renovable, la gestión de aguas pluviales, la resiliencia climática y estándares ambientales sólidos en proyectos comerciales y de vivienda asequible.

"Comunidades prioritarias" se refiere a los beneficiarios previstos del Distrito TIF de Cully: personas afroestadounidenses y negras, personas indígenas y nativas estadounidenses, personas de color, inmigrantes y refugiados de cualquier situación legal; inquilinos, residentes de casas móviles, personas con discapacidades, personas de bajos ingresos, personas sin hogar y otros grupos de población que son sistemáticamente vulnerables a la exclusión de Cully debido a la gentrificación y el desplazamiento.

I. Incorporar arte, cultura y señalización

Buscar oportunidades para incluir arte y señalización histórica y cultural en las inversiones de TIF para celebrar y representar a las Comunidades prioritarias en Cully. El desarrollo de estos elementos debería estar a cargo y/o llevarse a cabo en colaboración con artistas y miembros de la comunidad que representen a esas comunidades. La intención es que estos elementos se incluyan en todos los proyectos que se completen en el Distrito.

La señalización no busca precisamente embellecer sino que sirve al propósito general del distrito TIF. Debería financiarse si forma parte de un proyecto financiado por los TIF. Agregar cualquiera de estos elementos fuera de un proyecto financiado por los TIF requerirá su inclusión en un Plan de acción, o su revisión y aprobación por parte del Comité de Liderazgo Comunitario, según lo establecido en el Estatuto de Gobernanza.

J. Eliminar barreras para las oportunidades financiadas por los TIF

Asociarse activamente con instituciones financieras y otras para abordar las barreras que pudieran impedir que los miembros de la comunidad accedan a proyectos y oportunidades financiados por los TIF (por ejemplo, vivienda, inversiones comerciales, contratación, empleo, etc.). Garantizar un acceso equitativo independientemente de barreras como la situación migratoria, el historial crediticio, los antecedentes legales, el historial de alquileres, el historial de desalojos y la experiencia de violencia doméstica.

K. Apoyar la propiedad cooperativa

Apoyar la formación de cooperativas de habitantes, inquilinos y empresas, junto con la adquisición, rehabilitación o desarrollo de propiedades residenciales y comerciales.

L. Garantizar la accesibilidad física

Diseñar edificios y espacios físicos para garantizar la accesibilidad para personas de todas las capacidades, e incentivar el uso de estándares innovadores, como el diseño universal, que proporcionen accesibilidad, potencialmente más allá de los requisitos legales. Apoyar la accesibilidad y la seguridad a través de elementos de diseño como la iluminación centrada en los peatones para los espacios públicos.

"Comunidades prioritarias" se refiere a los beneficiarios previstos del Distrito TIF de Cully: personas afroestadounidenses y negras, personas indígenas y nativas estadounidenses, personas de color, inmigrantes y refugiados de cualquier situación legal; inquilinos, residentes de casas móviles, personas con discapacidades, personas de bajos ingresos, personas sin hogar y otros grupos de población que son sistemáticamente vulnerables a la exclusión de Cully debido a la gentrificación y el desplazamiento.

VII. PROYECTOS DEL DISTRITO TIF

El financiamiento para los siguientes proyectos y programas utilizará recursos del Financiamiento por aumento impositivo (TIF) y aprovechará, en la medida de lo posible, otros recursos para alcanzar los objetivos de este Plan. En general, los recursos financieros estarán disponibles a través de préstamos o subvenciones (o ambos), y la adquisición directa de propiedades por parte de la ciudad. La siguiente lista detalla los proyectos y programas que se pueden financiar con estos recursos, incluidos aquellos seleccionados a través de Planes de acción.

Además de los programas que se describen en esta sección, se pueden agregar otros programas como inversiones elegibles mediante modificaciones a este plan, siguiendo el proceso establecido en el Estatuto y los principios establecidos en la Sección VI de este Plan.

A. Vivienda asequible

En asociación con organizaciones y desarrolladores impulsados por esta misión, preservar y crear viviendas asequibles para familias y personas solas. Los fondos por aumento impositivo pueden usarse para actividades que respaldan la adquisición de propiedades, el predesarrollo, el desarrollo, la rehabilitación y/o la preservación de viviendas asequibles.

Como resultado de la Política de reserva de TIF adoptada por el Ayuntamiento de la ciudad de Portland en 2006, al menos el 45% de todos los recursos de TIF generados en el Distrito se destinarán a viviendas asequibles. De acuerdo con la política de la ciudad, se crean y preservan viviendas para alquiler con un enfoque en familias que ganan menos del 60% del ingreso medio del área, y viviendas para la venta, con un enfoque en familias que ganan entre el 80% y el 100% o menos del ingreso medio del área, dependiendo del tamaño del hogar.

Este Plan autoriza proyectos y programas que cumplen con las metas y objetivos relacionados con la vivienda de este Plan. Este Plan prevé que a través de la colaboración con la comunidad, el Departamento de Vivienda de Portland liderará la implementación de actividades relacionadas con la vivienda asequible. El tipo y nivel de financiamiento para proyectos y programas se basarán en los Planes de acción y el Marco estratégico del Departamento de Vivienda de Portland, así como en otras políticas de vivienda adoptadas por la ciudad, cuando corresponda.

Los siguientes programas que actualmente lleva a cabo el Departamento de Vivienda de Portland reúnen los requisitos para recibir fondos a través del Distrito TIF de Cully.

1. Reparación de viviendas unifamiliares: destinado a apoyar a los miembros de bajos ingresos de la comunidad que actualmente son propietarios de sus viviendas, a fin de que tengan más probabilidades de permanecer en sus hogares, a través de reparaciones de viviendas relacionadas con la seguridad, el cumplimiento de códigos, mejoras de eficiencia energética y mejoras de accesibilidad.
2. Propiedad de la vivienda: a través de apoyo para el pago inicial y otros tipos de apoyo financiero, así como subsidios financieros al desarrollo de nuevas viviendas. El modelo que se prefiere para las inversiones en propiedad de viviendas realizadas conforme a este plan es la propiedad de vivienda de asequibilidad permanente a través de mecanismos como apoyo

para el pago inicial, fideicomisos de tierras comunitarios y convenios que garanticen que las viviendas sigan siendo asequibles para los compradores posteriores.

3. Desarrollo de unidades multifamiliares para alquiler: desarrollo de nuevas unidades asequibles para alquiler de distintos tamaños, incluidas unidades para familias (dos dormitorios o más grandes).
4. Rehabilitación y preservación de las viviendas reguladas existentes: proporcionar fondos para rehabilitar y preservar la asequibilidad de las viviendas asequibles reguladas existentes.
5. Adquisición y rehabilitación de las viviendas existentes a precio de mercado: comprar viviendas a precio de mercado, incluidas propiedades con ejeciones hipotecarias y desocupadas, realizar las reparaciones y renovaciones necesarias, y convertirlas en viviendas asequibles reguladas (para propiedad individual, propiedad cooperativa y alquiler), con el fin de proteger a los habitantes actuales del desplazamiento y garantizar viviendas de asequibilidad permanente.
6. Además de la creación de viviendas asequibles para personas sin hogar, se puede utilizar una cantidad limitada de recursos para gastos de capital para servicios comunitarios que incluirían la creación de refugios independientes o refugios integrados en desarrollos comerciales o de viviendas asequibles, e instalaciones sanitarias como duchas y lavandería.

La comunidad de Cully está particularmente interesada en la implementación de programas existentes que sean acordes con las prioridades identificadas de la comunidad. Algunos ejemplos de estas prioridades son detalles adicionales que hagan énfasis en la estabilización de viviendas, la lucha contra el desplazamiento, las cooperativas propiedad de los habitantes del vecindario y los fondos para reparación a los que se pueda acceder rápidamente para responder a situaciones de emergencia.

Además de los programas llevados a cabo por el Departamento de Vivienda de Portland en 2022, los miembros y partes interesadas de la comunidad de Cully han expresado su interés en nuevos programas que utilicen fondos TIF. Estos nuevos programas pueden o no desarrollarse de acuerdo con las definiciones legales actuales de vivienda asequible, pero si así se acuerda como parte de un Plan de acción, se implementarán de acuerdo con la visión, los valores, los objetivos y los principios de implementación contenidos en este Plan de distrito. Cualquier programa nuevo que el Departamento de Vivienda no lleve a cabo actualmente se evaluará y se tomarán decisiones al respecto durante el proceso de planificación de un Plan de acción. Los siguientes programas nuevos son elegibles para un análisis legal, financiero, de viabilidad y de impacto y, si se determina que son factibles, para el desarrollo y la implementación del programa a través de un plan de acción de cinco años.

- Viviendas de relleno y de densidad media asequibles: Agregar viviendas asequibles reguladas (tanto para alquiler como para la venta) en configuraciones de densidad media, incluidas unidades adosadas (por ejemplo, de dos, tres o más unidades), grupos de casas separadas con un patio en común, casas pequeñas y viviendas secundarias (accessory dwelling units, ADU).
- Estabilización, preservación y desarrollo de parques de casas prefabricadas: Apoyar la *provisión de fondos para* la adquisición y rehabilitación de parques de casas prefabricadas existentes, y el desarrollo de nuevos parques de casas prefabricadas por parte de

proveedores de viviendas asequibles y cooperativas de habitantes, incluidas las reparaciones de casas prefabricadas existentes y la compra de nuevas casas prefabricadas.

- Préstamos o subvenciones para rehabilitación para propietarios de estructuras prefabricadas unifamiliares.

Junto con los programas actuales y nuevos, se tiene la intención de que el Comité de Liderazgo Comunitario colabore con la ciudad para facilitar las negociaciones entre prestamistas hipotecarios y proveedores de viviendas asequibles para promover la disponibilidad de productos hipotecarios específicos para prestatarios que poseen ITIN.

B. Adquisición, desarrollo y renovación de propiedades comerciales

Retener, crear y ampliar oportunidades económicas a través de inversiones en propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, y en propiedades residenciales donde operan negocios dirigidos desde el hogar.

Esta categoría de proyecto avanzará de forma acorde con los objetivos, valores y principios de implementación descritos en las Secciones V y VI de este Plan. Además, las metas de los proyectos comerciales financiados por los TIF serán los siguientes:

1. Proporcionar espacio comercial estable y asequible a largo plazo con prioridad para empresas y organizaciones sin fines de lucro que apoyen a Comunidades prioritarias o sean propiedad o estén bajo la dirección de éstas; especialmente empresas existentes ubicadas dentro de los límites del Distrito y nuevas empresas establecidas por miembros de la comunidad con vínculos con Cully y los vecindarios circundantes. Esto incluye especialmente inversiones en propiedades desarrolladas, pertenecientes a o controladas de otro modo a largo plazo por agencias públicas y organizaciones sin fines de lucro;
2. Apoyar la contratación de miembros de la comunidad de Cully y vecindarios colindantes, particularmente de Comunidades prioritarias;
3. Apoyar el desarrollo de uso mixto que combine espacios comerciales con otros proyectos elegibles en este plan, incluidas viviendas asequibles e instalaciones y servicios prioritarios; y
4. Apoyar el acceso a empleos con salarios altos en beneficio de los habitantes de Cully.

Para efectos de esta sección, los términos “comercial” y “empresa” también incluyen usos sin fines de lucro, a menos que se indique lo contrario.

Los miembros de la comunidad han priorizado los siguientes tipos de empresas y servicios como aquellos que las inversiones de los TIF deberían tratar de apoyar:

- Comestibles, alimentos frescos y restaurantes culturalmente relevantes y asequibles

---

“Comunidades prioritarias” se refiere a los beneficiarios previstos del Distrito TIF de Cully: personas afroestadounidenses y negras, personas indígenas y nativas estadounidenses, personas de color, inmigrantes y refugiados de cualquier situación legal; inquilinos, residentes de casas móviles, personas con discapacidades, personas de bajos ingresos, personas sin hogar y otros grupos de población que son sistemáticamente vulnerables a la exclusión de Cully debido a la gentrificación y el desplazamiento.

- Cooperativa de crédito o banco que preste servicios a nuestra comunidad de acuerdo con los objetivos de este Plan
- Cuidado infantil asequible
- Bienes y servicios minoristas que satisfagan las necesidades habituales del hogar, como ropa, artículos para el hogar y servicios de limpieza
- Servicios y empresas que amplíen las opciones de transporte multimodal disponibles en Cully, incluidos, entre otros, servicios y reparación de bicicletas, vehículos eléctricos y automóviles.
- Servicios de salud, incluidos de salud mental

Para alcanzar los objetivos anteriores, las actividades elegibles para implementar esta categoría de proyecto incluyen las siguientes:

- Asistencia técnica y/o financiera para determinar la viabilidad de proyectos de desarrollo, reurbanización y renovación
- Adquisición de propiedades
- Actividades de desarrollo, reurbanización y renovación tales como:
    - Construcción desde cero
    - Mejoras en la fachada de edificios
    - Mejoras de paisajismo e instalaciones y servicios para peatones, incluidas mejoras de iluminación y seguridad
    - Servicios profesionales como de ingeniería, arquitectura, diseño paisajístico y otros tipos de asistencia en el diseño de sitios y edificios
    - Mejoras para inquilinos
    - Reparaciones y mejoras de edificios que incluyen, entre otras, mecánicas, eléctricas, de climatización, HVAC y energía renovable, incluidas aquellas para apoyar el uso industrial continuo en zonas clasificadas para tal fin
    - Proyectos comunitarios de energía solar
    - Mejoras sísmicas, de extinción de incendios y otras de seguridad pública
    - Mejoras de accesibilidad

- Financiamiento para infraestructura permanente para apoyar las operaciones de carritos de comida y otras oportunidades temporales, fugaces, estacionales y con pocas barreras para empresas emergentes y organizaciones sin fines de lucro.
- También se considerará una reserva de fondos para proyectos de reparación y rehabilitación de emergencia con el fin de prevenir el desplazamiento.

C. Arte, cultura y señalización

Buscar oportunidades para incluir arte histórico y cultural (no arte público como un “edificio público”, definido en ORS 457.010) y señalización en las inversiones de TIF, para celebrar y representar a las Comunidades prioritarias en Cully. El desarrollo de estos elementos debería estar a cargo y/o llevarse a cabo en colaboración con artistas y miembros de la comunidad que representen a esas comunidades. La intención es que estos elementos se incluyan en todos los proyectos que se completen en el Distrito.

La señalización no busca precisamente embellecer sino que sirve al propósito general del distrito TIF. Debería financiarse si forma parte de un proyecto financiado por los TIF. Agregar cualquiera de estos elementos fuera de un proyecto financiado por los TIF requerirá su inclusión en un Plan de acción.

D. Adquisición de tierras y banco de tierras

Adquirir propiedades para futuro desarrollo o reurbanización de conformidad con lo dispuesto en las Secciones V y VI de este Plan. Estas actividades implementarán directamente la Sección V: Visión, valores y objetivos y la Sección VI: Los principios de este Plan al brindar futuras oportunidades de desarrollo para prevenir el desplazamiento de personas y comunidades vulnerables de Cully, preservar las actuales oportunidades de vivienda asequible y prosperidad económica, y crear nuevas oportunidades para personas y comunidades vulnerables, especialmente personas BIPOC, personas de bajos ingresos e indígenas y pueblos tribales, incluidos los previamente desplazados, para que vivan, trabajen y prosperen en Cully.

Este proyecto también implementa los principios específicos establecidos en la Sección VI que centran los esfuerzos en

- controlar la tierra para que siga siendo asequible.
- la reserva de fondos para la adquisición rápida y oportunista de propiedades cuando surjan oportunidades elegibles para TIF que promoverían los objetivos del Plan.

Las actividades de remediación se pueden financiar a través de este Plan en todas las propiedades de bancos de tierras para garantizar que sean urbanizables en el futuro.

E. Mejoras recreativas

En asociación con agencias públicas y organizaciones comunitarias, ayudar en la creación de instalaciones recreativas para el Distrito.

Las inversiones elegibles incluyen:

- Centros comunitarios
- Huertas comunitarias
- Instalaciones deportivas como canchas de baloncesto y de fútbol
- Instalaciones recreativas ubicadas en desarrollos comerciales y de viviendas asequibles

Los miembros de la comunidad han priorizado los siguientes aspectos como elementos deseados de un centro comunitario:

- Educación comunitaria y para adultos
- Espacios para reunión y actividades juveniles
- Recreación en interiores
- Espacio seguro para reunión y conexión comunitarias
- Espacio para galerías, estudios de arte y otras instalaciones para apoyar a los artistas locales

F. Mejoras de infraestructura

Proporcionar mejoras de infraestructura, incluidas mejoras de transporte relacionadas con la seguridad, aceras, áreas naturales, infraestructura ecológica u otras inversiones en resiliencia climática, que busquen o que apoyen directamente la estabilización comunitaria para los miembros de las Comunidades prioritarias o la implementación de otras inversiones en este Plan, pero no mejoras generales de infraestructura.

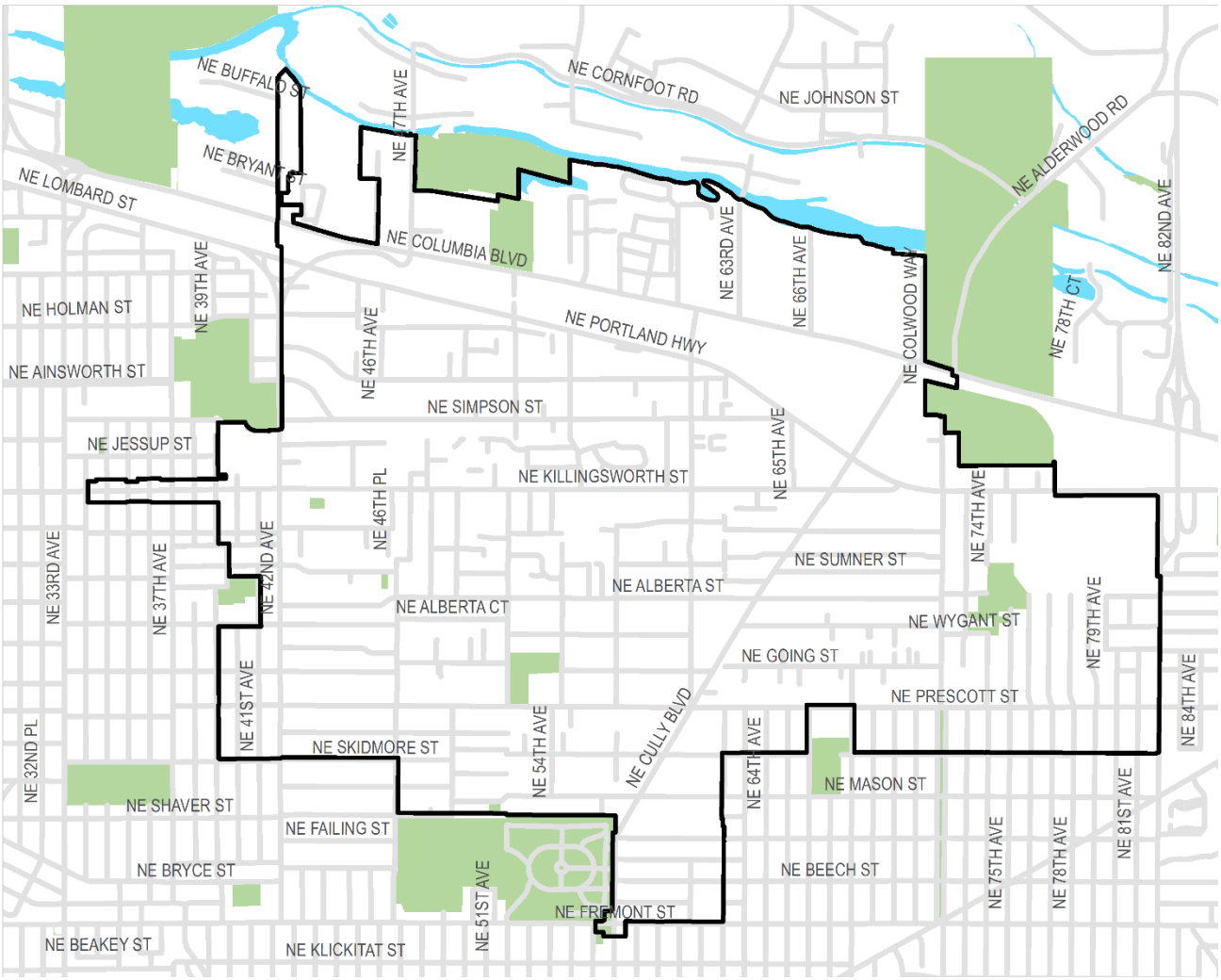
G. Administración

Autorizar desembolsos para gastos administrativos asociados con la gestión del Distrito TIF, incluida la elaboración de presupuestos e informes anuales, la planificación y la implementación de proyectos en el Distrito.

Tabla 2 – Relación de los proyectos con los objetivos

Categoría de proyecto	Objetivos	Prioridades
Vivienda asequible	1,2,3,4,6,7	A,B,C,D,E,F,G,H,J, K,L
Adquisición, desarrollo y renovación de propiedades comerciales	1,2,3,4,6,7	A,B,C,D,E,F,G,H,J,K,L
Arte, cultura y señalización	2,3,4	A,B,D,E,F,G,I
Adquisición de tierras y banco de tierras	1,2,3,4,6,7	A,B,C,D,E,F,G,H,J,K
Mejoras recreativas	2,3,4	A,B,D,E,F,G,L
Mejoras de infraestructura	1,2,3,4,6,7	A,B,D,E,F,G,H,L
Administración	1,2,3,4,5,6,7	

Figura 1 – Límites del Distrito TIF de Cully



VIII. ENDEUDAMIENTO MÁXIMO

El endeudamiento máximo es el monto de endeudamiento asegurado mediante una prenda de los ingresos por aumento impositivo como se describe en ORS 457.190. El monto máximo de endeudamiento que se puede emitir o incurrir de acuerdo con el Plan, con base en estimaciones de buena fe del alcance y los costos de los proyectos del Plan y el cronograma para su finalización, asciende a $350,000,000 (trescientos cincuenta millones de dólares). Este monto es el capital de dicho endeudamiento y no incluye los intereses ni el endeudamiento incurrido para reembolsar o refinanciar el endeudamiento existente ni los intereses devengados sobre los recursos captados a través de los bonos.

IX. MODIFICACIONES AL PLAN TIF

El Plan podrá modificarse como se describe en esta sección.

A. Modificaciones sustanciales

Las modificaciones sustanciales, de acuerdo con ORS 457.085(2)(i), requerirán el mismo procedimiento de notificación, audiencia y aprobación que exige el Plan original, según ORS 457.095, incluida la participación pública, la consulta con los distritos fiscales y la presentación ante la Junta de Comisionados de Prosper Portland, la Comisión de Planificación y Sostenibilidad, la Junta de Comisionados del Condado de Multnomah y la adopción por parte del Ayuntamiento de la ciudad mediante ordenanza no urgente después de una audiencia.

Se deberá dar aviso de la audiencia a las personas u hogares de la ciudad de Portland, según lo exige ORS 457.120.

El aviso de adopción de una Modificación sustancial se proporcionará de acuerdo con ORS 457.095 y 457.115.

Las modificaciones sustanciales son modificaciones que:[8]

1. Agregan tierras al área de renovación urbana, excepto por la adición de tierras que no sume más del 1% acumulativo del área existente del área de renovación urbana; o
2. Incrementan el monto máximo de endeudamiento que se puede emitir o incurrir de acuerdo con el Plan.

[8] A menos que la ley estatal permita lo contrario, no se agregarán tierras equivalentes a más del 20 por ciento del área total del Plan original al área de renovación urbana mediante modificaciones, y la suma total de todas las modificaciones que aumenten el endeudamiento máximo no puede exceder el 20 por ciento del endeudamiento máximo inicial del Plan, ajustado, según lo dispuesto por la ley y por las disposiciones concurrentes en ORS 457.470.

B. Modificaciones menores

Las Modificaciones menores son modificaciones que no son Modificaciones sustanciales según se definen en este Plan y en ORS 457. Las Modificaciones menores requieren la aprobación de la Junta de Comisionados mediante resolución.

C. Modificaciones al Plan integral de Portland y/o al Código Municipal de Portland

Las modificaciones al Plan integral de Portland y/o al Código Municipal de Portland que afecten al Plan y/o al Área se incorporarán automáticamente al Plan sin ninguna acción adicional requerida por la Agencia o el Ayuntamiento de la ciudad. Si posteriormente se adopta una Modificación sustancial, la Sección de este Plan sobre la Relación con los objetivos locales también debería actualizarse al mismo tiempo.

X. ADQUISICIÓN Y DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES

El Plan autoriza la adquisición y disposición de propiedades como se describe en esta sección. La propiedad incluye todos y cada uno de los intereses sobre la propiedad, incluida la propiedad plena, el alquiler, las servidumbres, las licencias u otros derechos de uso. Si la adquisición de propiedad incluye un edificio público, se debe especificar de qué manera ese edificio público sirve y beneficia al Área de acuerdo con ORS 457.085(2)(j).

A. Adquisición de propiedades para mejoras públicas

La Agencia puede adquirir cualquier propiedad dentro del Área para los proyectos de mejora pública iniciados de conformidad con el Plan por todos los medios legalmente autorizados, incluido cualquier medio autorizado por ORS 457.

B. Adquisición de propiedades de vendedores dispuestos

Este Plan autoriza a la Agencia a adquirir cualquier derecho sobre propiedades dentro del Área que la Agencia considere necesarias o apropiadas para la reurbanización privada, pero solo en aquellos casos en los que el propietario del bien inmueble desee transferir dicho derecho. Es posible que se requiera la adquisición de propiedades por parte de vendedores dispuestos para respaldar el desarrollo de proyectos dentro del Área, es decir, adquirir y renovar viviendas para evitar el desplazamiento de los habitantes actuales. Los habitantes de las propiedades que se consideren para la adquisición participarán en la toma de decisiones sobre el futuro de sus hogares.

C. Disposición de la tierra

La Agencia dispondrá de las propiedades adquiridas para un proyecto de mejora pública mediante la transferencia a la agencia pública correspondiente responsable de la construcción, manejo y/o mantenimiento de la mejora pública. La Agencia podrá retener dicha propiedad durante la realización de la mejora pública o por otro motivo si así lo acuerdan las agencias públicas correspondientes.

La Agencia podrá disponer de las propiedades que adquiera de conformidad con este Plan, sujeto a cualquier restricción contractual o legal que pueda existir, mediante la transferencia de cualquier derecho sobre las propiedades adquiridas. La propiedad se transferirá a su valor justo de reutilización, según se define en ORS 457.230. Debido a que el valor justo de reutilización refleja limitaciones en el uso de la propiedad a los fines especificados en el Plan, el valor puede (pero no necesariamente) ser inferior al valor justo de mercado de la propiedad.

Cuando se vende o alquila un terreno, el comprador o arrendatario debe aceptar utilizar el terreno para los fines designados en el Plan y comenzar y finalizar la realización de sus mejoras en un plazo que la Agencia determine que es razonable.

D. Propiedades a adquirir

La adquisición de propiedades se efectuará cuando sea acorde con este Plan y la Junta de Comisionados considere que la adquisición es razonablemente necesaria o apropiada para promover las metas y los objetivos del Plan.

XI. MÉTODOS DE REUBICACIÓN

El objetivo general del Plan es prevenir el desplazamiento, no propiciarlo.

Cuando la Agencia adquiera una propiedad habitada según el Plan, a los ocupantes de la propiedad se les ofrecerá asistencia de reubicación, en las circunstancias en las que así lo exija la ley estatal aplicable. Antes de la adquisición, la Agencia adoptará reglas y regulaciones revisadas por el Comité de Liderazgo Comunitario, según sea necesario, para la administración de asistencia de reubicación, lo que incluye, entre otras cosas, el derecho de retorno de los habitantes actuales, apoyo para que los inquilinos formen estructuras de propiedad cooperativa u otros métodos que prevengan el desplazamiento permanente.

La Agencia cumplirá con todas las leyes estatales y federales aplicables al brindar estos posibles beneficios. Se revisarán todas las adquisiciones para determinar los posibles beneficios de reubicación.

XII. FINANCIAMIENTO POR AUMENTO IMPOSITIVO DEL PLAN

El financiamiento por aumento impositivo consiste en utilizar los ingresos anuales por aumento de impuetos para realizar pagos de deuda, generalmente mediante préstamos bancarios o bonos de ingresos. Los recursos provenientes de la deuda se utilizan para financiar los proyectos de renovación urbana autorizados en el Plan. La deuda puede ser a corto o largo plazo.

Los ingresos por aumento impositivo equivalen a la porción de los impuestos anuales a la propiedad gravados sobre el aumento acumulativo del valor tasado dentro de un área de renovación urbana por encima del valor base congelado (es decir, el valor tasado total en el momento en que se adopta un plan de renovación urbana), sujeto a ciertos requisitos legales. Los impuestos a la propiedad para los bonos de obligación general (general obligation, GO) y los gravámenes opcionales locales aprobados después del 6 de octubre de 2001 no forman parte de los ingresos por aumento impositivo.

A. Descripción general de los métodos de financiamiento propuestos

El Plan se financiará mediante una combinación de fuentes de ingresos. Estas incluyen, entre otras:

- Recursos captados a través de la emisión de deuda asegurada por los ingresos por aumento impositivo;
- Anticipos, préstamos, subvenciones y cualquier otra forma de apoyo financiero de gobiernos federales, estatales o locales u otros organismos públicos;
- Préstamos, subvenciones, asignaciones u otras aportaciones de desarrolladores privados y propietarios de bienes inmuebles, incluidos, entre otros, distritos de valuaciones; y
- Cualquier otra fuente pública o privada.

La Agencia tomará medidas razonables para garantizar que todos los ingresos obtenidos por la Agencia con el fin de implementar el Plan se utilicen de acuerdo con los requisitos legales o contractuales aplicables (por ejemplo, bono o documento de deuda).

B. Financiamiento por aumento impositivo

El Plan puede financiarse, en su totalidad o en parte, mediante ingresos por aumento impositivo asignados a la Agencia, según lo dispuesto en el Capítulo 457 de ORS. Los impuestos *ad valorem*, si los hubiere, recaudados por un distrito fiscal en el que se encuentra toda o una parte del Área, se dividirán según lo dispuesto en la Sección 1c, Artículo IX de la Constitución de Oregon y ORS 457.440. Los montos recaudados de conformidad con ORS 457.440 se depositarán en el fondo especial y se utilizarán para financiar el endeudamiento para proyectos como se describe en este Plan, o según lo permita o exija la ley aplicable.

XIII. VALIDEZ

Si un tribunal de jurisdicción competente determina que cualquier palabra, cláusula, oración, sección o parte de este Plan no es válida, ello no afectará la validez del resto de las palabras, cláusulas, oraciones, secciones o partes y seguirán surtiendo todos sus efectos mientras este Plan esté vigente.

XIV. ESTADO FINANCIERO ANUAL

La Agencia deberá presentar un Estado financiero anual de conformidad con ORS 457.460. El estado financiero debe incluir lo siguiente:

- La cantidad de dinero recibida durante el año fiscal anterior
- Los propósitos y el monto que se gastó del dinero recibido y del endeudamiento incurrido durante el año fiscal anterior
- Una estimación del dinero que se recibirá durante el año fiscal en curso y del endeudamiento incurrido
- Un presupuesto que establezca los propósitos y montos estimados del dinero recibido o que se recibirá y del endeudamiento incurrido que se gastarán durante el año fiscal en curso.
- El endeudamiento máximo para el Distrito TIF, incluido el monto del endeudamiento incurrido hasta el final del año fiscal inmediatamente anterior; y
- Un análisis del impacto, si lo hubiera, de la implementación del Plan de Distrito TIF en la recaudación de impuestos del año anterior para todos los distritos fiscales afectados por el Distrito TIF.

El estado financiero se presentará ante la ciudad de Portland y Prosper Portland, y se distribuirá a cada distrito fiscal afectado por el Distrito TIF.

Una vez que el estado financiero se haya elaborado y entregado en la ciudad y en Prosper Portland, se publicará el aviso correspondiente de que la información está disponible para todas las personas interesadas. El aviso se publicará una vez a la semana durante al menos dos semanas consecutivas antes del 1 de marzo del año en que se presente el estado financiero. El aviso contendrá un resumen de la información requerida y expondrá la información completa sobre los impactos en los distritos fiscales.

Un representante de Prosper Portland estará disponible para atender las consultas de los distritos fiscales y responder sus preguntas.

Figura 2 – Designaciones del Plan integral

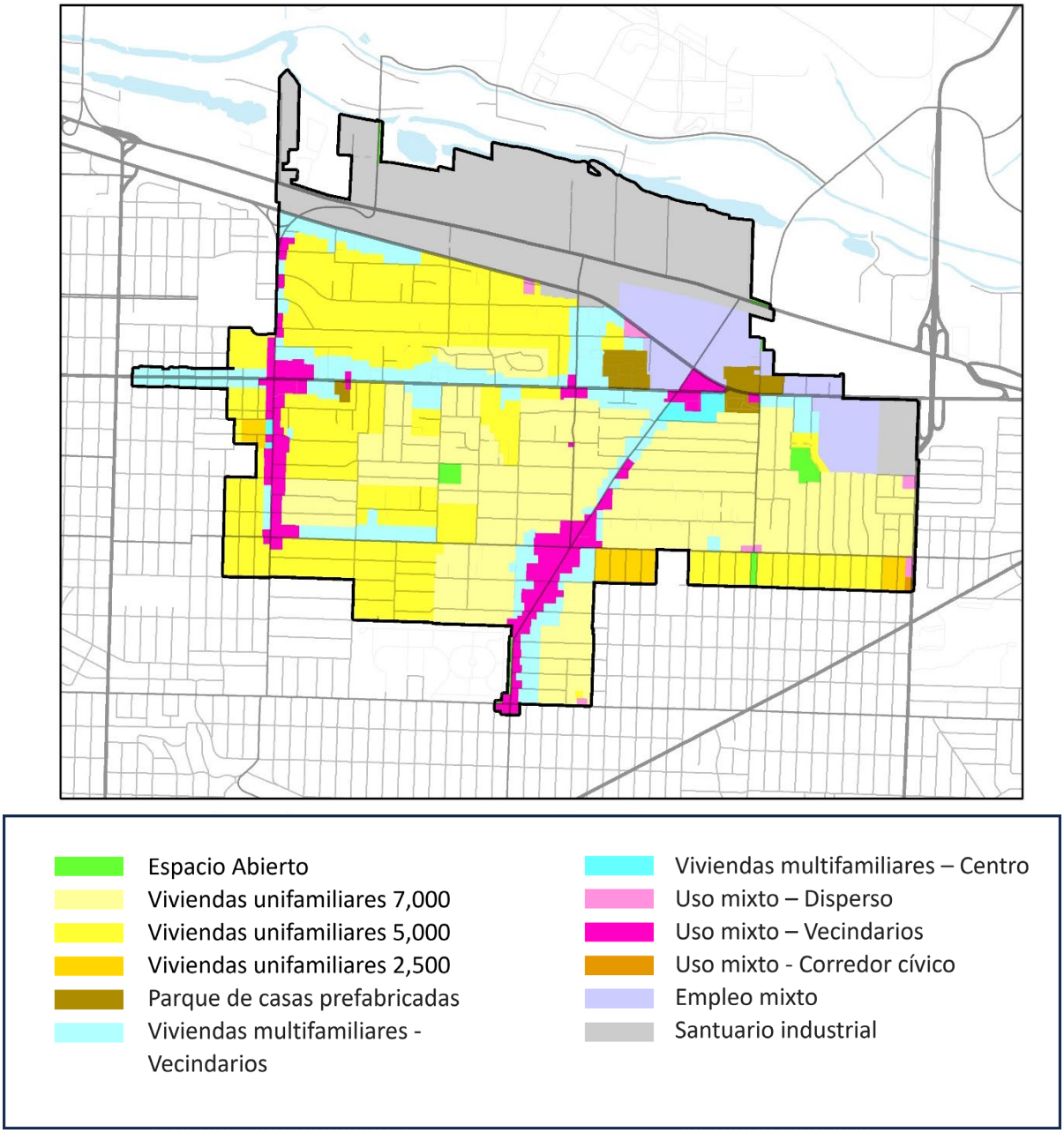
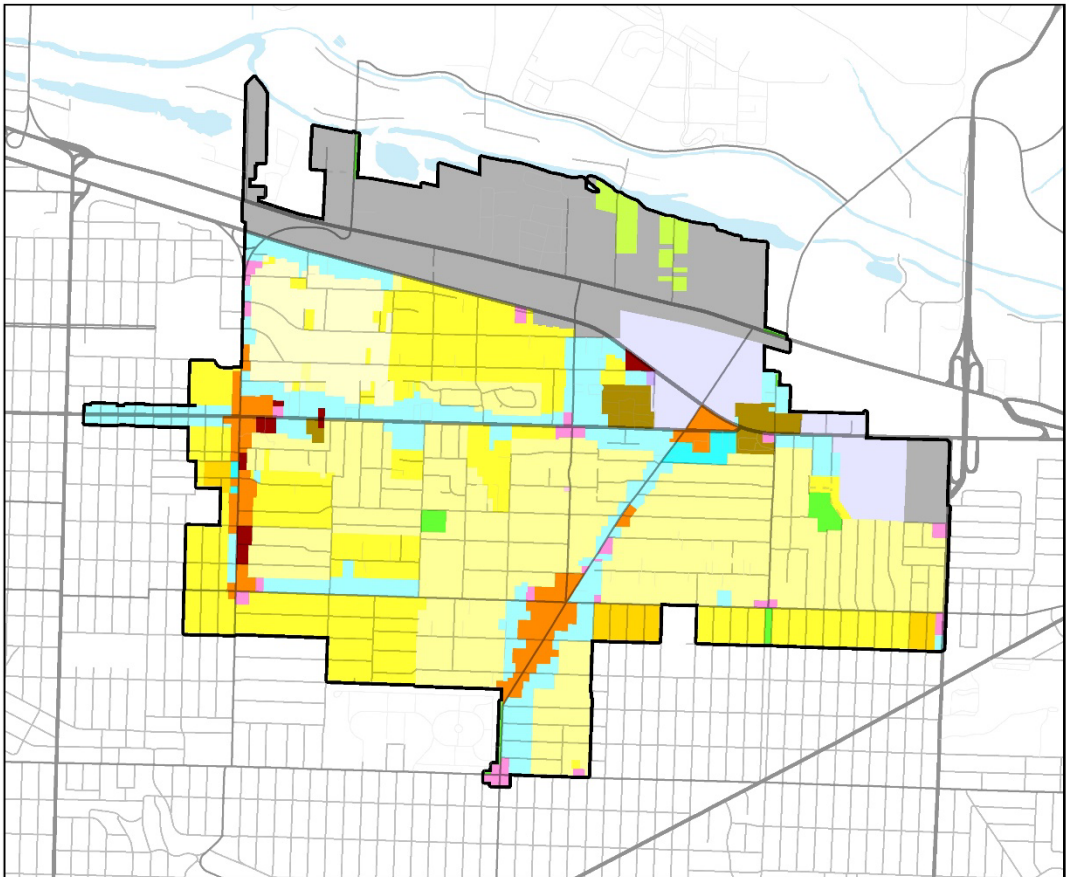


Figura 3 – Designaciones de zonificación



- Espacio Abierto
- Viviendas unifamiliares 7,000
- Viviendas unifamiliares 5,000
- Viviendas unifamiliares 2,500
- Parque de casas prefabricadas
- Viviendas multifamiliares - Vecindarios
- Viviendas multifamiliares – Centro
- Uso mixto – Disperso
- Uso mixto – Vecindarios
- Uso mixto - Corredor cívico
- Empleo mixto
- Santuario industrial

XV. RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS LOCALES

ORS 457.085 exige que el Plan se ajuste a los objetivos locales, incluido el plan integral y el plan de desarrollo económico de una localidad. Esta sección contiene ese análisis. Los objetivos de desarrollo y planificación locales relevantes se detallan en el *Plan integral de Portland* (Plan integral), el *Plan vecinal de Cully*, el *Plan comunitario de Albina*, el *Plan vecinal de Concordia* y el *Estudio de 82nd Avenue*.

Las designaciones del Plan integral para todas las tierras en el Área se muestran en la figura 2. Todos los usos de la tierra propuestos concuerdan con la figura 2. Los requisitos de construcción y las densidades máximas para todas las tierras en el Área se incluyen en el Código de la Ciudad de Portland, Título 33 de Planificación y zonificación y se detallan a continuación:

Zona de espacio abierto

33.100.010 Propósito

La zona de Espacio abierto tiene la finalidad de preservar y mejorar las áreas recreativas y parques públicos y privados abiertos, naturales y mejorados que se describen en el Plan integral. Estas áreas cumplen distintas funciones, entre las cuales se incluyen las siguientes:

- Brindar oportunidades para la recreación al aire libre;
- Proporcionar contrastes con el entorno construido;
- Preservar las características paisajísticas;
- Proteger áreas ambientales delicadas o frágiles;
- Mejorar y proteger el valor y las funciones de los árboles y bosques urbanos;
- Preservar la capacidad y la calidad del agua del sistema de drenaje de aguas pluviales; y
- Ofrecer conexiones de transporte para peatones y ciclistas.

Zonas residenciales de viviendas unifamiliares

33.110.010 Propósito

Las zonas de viviendas unifamiliares tienen la finalidad de preservar las tierras para viviendas y brindar oportunidades de viviendas unifamiliares. Las zonas implementan las políticas y designaciones del plan integral para viviendas unifamiliares.

A. Regulaciones de uso. Las regulaciones de uso tienen como objetivo crear, mantener y promover vecindarios de viviendas unifamiliares. Permiten algunos usos no domésticos, pero en la medida en que no se pierda la imagen general y el carácter del vecindario de viviendas unifamiliares.

B. Estándares de desarrollo. Los estándares de desarrollo preservan el carácter de los vecindarios al proporcionar seis zonas diferentes con distintas densidades y estándares de desarrollo. Los estándares de desarrollo en su conjunto tienen como objetivo promover áreas residenciales deseables al abordar la creación de entornos estéticamente agradables, la seguridad, la privacidad, el ahorro energético y las oportunidades recreativas. Los estándares de desarrollo de sitios permiten flexibilidad de desarrollo manteniendo al mismo tiempo la compatibilidad dentro de los distintos vecindarios de la ciudad. Además, las regulaciones dan certezas a los propietarios de bienes inmuebles, desarrolladores y vecinos

en cuanto a los límites de lo permitido. Los estándares de Desarrollo generalmente se redactan para casas en lotes planos y de forma regular. Las demás situaciones se abordan mediante la aplicación de regulaciones especiales o excepciones.

Nombre completo	**Abreviatura/Símbolo en el mapa**
Residencial para granjas y actividades forestales	RF
Residencial 10,000	R10
Residencial 7,000	R7
Residencial 5,000	R5

<u>Zonas de viviendas multifamiliares</u>

33.120.010 Propósito

Las zonas de viviendas multifamiliares tienen la finalidad de preservar las tierras para viviendas urbanas y brindan oportunidades de viviendas multifamiliares.

A. Regulaciones de uso. Las regulaciones de uso tienen como objetivo crear y mantener vecindarios residenciales de mayor densidad. Al mismo tiempo, permiten usos institucionales, comerciales limitados y otros no residenciales, pero en la medida en que no se pierda el carácter general de vecindario residencial de las zonas de viviendas multifamiliares y su rol previsto como lugares para viviendas.

B. Estándares de desarrollo. Las seis zonas de viviendas multifamiliares se distinguen principalmente por su escala permitida y estándares de desarrollo. Los estándares de desarrollo en su conjunto tienen como objetivo crear áreas residenciales deseables al promover entornos estéticamente agradables, seguridad, privacidad, ahorro energético y oportunidades recreativas. Los estándares de Desarrollo en general garantizan que el nuevo desarrollo será compatible con el carácter de la ciudad y contribuirá a las características previstas de cada zona. Al mismo tiempo, los estándares permiten flexibilidad para los nuevos desarrollos. Además, las regulaciones dan certezas a los propietarios de bienes inmuebles, desarrolladores y vecinos en cuanto a los límites de lo permitido. Los estándares de desarrollo generalmente se redactan para el desarrollo en lotes planos y de forma regular. Las demás situaciones se abordan mediante la aplicación de estándares especiales o excepciones.

Nombre completo	**Abreviatura/Símbolo en el mapa**
Residencial para viviendas multifamiliares 1	RM1
Residencial para viviendas multifamiliares 2	RM2
Residencial para parques de casas prefabricadas	RMP

33.120.030 Características de las zonas

A. Zona RM1. La zona RM1 es una zona de viviendas multifamiliares de baja escala que generalmente se aplica en ubicaciones previstas como una transición en escala a áreas residenciales de viviendas unifamiliares, como en las periferias de centros de uso mixto y corredores cívicos, y a lo largo o cerca de corredores de vecindarios. Las viviendas permitidas suelen ser edificios de uno a tres pisos que siguen los patrones de los vecindarios residenciales, pero a una escala y cobertura de construcción algo mayor que lo permitido en las zonas de viviendas unifamiliares. Los principales tipos de nuevos desarrollos serán viviendas de dos o tres unidades, casas en hilera, casas construidas en torno a un patio central, pequeños edificios de apartamentos y otros tipos de viviendas multifamiliares y en lotes pequeños de escala relativamente pequeña que sean compatibles con las características de los vecindarios residenciales de Portland.

B. Zona RM2. La zona RM2 es una zona de viviendas multifamiliares de mediana escala que generalmente se aplica en y alrededor de una variedad de centros y corredores bien comunicados por el transporte público. Las viviendas permitidas suelen ser edificios de hasta tres o cuatro pisos con un mayor porcentaje de cobertura de construcción que en la zona RM1, al mismo tiempo que ofrecen oportunidades para paisajismo y espacios al aire libre que se integran con las características de los vecindarios residenciales. Los principales tipos de nuevos desarrollos de viviendas serán una amplia gama de estructuras de viviendas multifamiliares y otras viviendas compactas que contribuyan a la escala urbana prevista de los centros y corredores, al mismo tiempo que proporcionen una transición en escala y características a los vecindarios residenciales de menor escala.

F. Zona RMP. La zona RMP es una zona de viviendas multifamiliares de baja escala que permite parques de casas prefabricadas. La densidad permitida puede ser de hasta 29 unidades por acre. Las viviendas permitidas son casas prefabricadas que se ensamblan fuera del sitio. Las unidades generalmente están rodeadas de sistemas de circulación vehicular, vías peatonales y áreas abiertas, lo que a menudo da como resultado una menor cobertura de construcción que en otras zonas de viviendas multifamiliares. El desarrollo es compatible con un desarrollo de viviendas unifamiliares de densidad baja y media y un desarrollo de viviendas multifamiliares. Generalmente, la zonificación RMP se aplica en lugares de gran extensión.

<u>Zonas comerciales y de uso mixto</u>

33.130.010 Propósito

La clasificación de zona comercial y de uso mixto está prevista para áreas comerciales y de uso mixto de la ciudad, tal como se designan en el mapa del Plan integral. Estas zonas implementan la visión, los principios rectores, los objetivos y las políticas del Plan integral, y fomentan la prosperidad económica, la salud humana, la salud ambiental, la equidad y la resiliencia. Estas zonas se distinguen principalmente por los usos permitidos y la intensidad del desarrollo permitido. Las zonas permiten una combinación de actividades comerciales, vivienda y usos de empleo que reflejan los diferentes tipos de centros y corredores descritos en el capítulo de Diseño urbano del Plan integral, y también albergan áreas comerciales y de uso mixto más pequeñas y dispersas para brindar oportunidades de servicios en áreas entre los centros y corredores. Las zonas comerciales y de uso mixto tienen la finalidad de brindar servicios a los vecindarios locales y a distritos más extensos, así como a los mercados de toda la ciudad o la región. Las regulaciones promueven usos y desarrollos que respalden vecindarios completos y saludables: lugares donde las personas de todas las edades y habilidades tengan acceso seguro y conveniente a los bienes y servicios que necesitan en su vida diaria, y donde las personas tengan la oportunidad de vivir estilos de vida activos. Las zonas fomentan un diseño de calidad e innovador y facilitan la creación de lugares y calles óptimas.

Los estándares de desarrollo están diseñados para permitir una flexibilidad en el desarrollo, dentro de ciertos parámetros, que respalde las características previstas de la zona específica. Además, las regulaciones brindan orientación a los propietarios de bienes inmuebles, desarrolladores y vecinos en cuanto a los límites de lo permitido.

Nombre completo	**Abreviatura/Símbolo en el mapa**
Comercial residencial	CR
Comercial y de uso mixto 1	CM1
Comercial yde uso mixto 2	CM2
Comercial y de empleo	CE

33.130.030 Características de las zonas

A. Zona comercial residencial. La zona Comercial residencial (CR) es una zona de baja intensidad para sitios pequeños y aislados en vecindarios residenciales. Se prevé que este tipo de zona se aplique en situaciones limitadas en calles locales y vialidades de vecindarios en áreas que se clasifican predominantemente como zonas residenciales de viviendas unifamiliares. La zona fomenta los usos de comercio minorista y servicios a pequeña escala para las áreas residenciales circundantes. Los usos están restringidos en cuanto al tamaño para promover una orientación local y limitar las repercusiones en las zonas residenciales circundantes. En caso de no haber usos comerciales, la densidad residencial se limita a fin de brindar compatibilidad con las áreas residenciales circundantes. Se prevé que el desarrollo estéor ientado al peatón y la altura de los edificios sea compatible con la escala de las áreas circundantes clasificadas como zonas residenciales.

B. Zona comercial/de uso mixto 1. La zona Comercial/de uso mixto 1 (CM1) es una zona de pequeña escala prevista para sitios en nodos dispersos de uso mixto dentro de áreas residenciales de menor densidad, así como en corredores de vecindarios y en las periferias de los centros de vecindarios, centros urbanos y centros regionales. La zona también es apropiada en áreas comerciales principales de centros en lugares donde predominan los edificios comerciales con fachadas más antiguos de 1 a 2 pisos. Esta zona permite una combinación de usos comerciales y residenciales. El tamaño de los usos comerciales se limita para minimizar los impactos en las áreas residenciales circundantes. Los edificios en esta zona generalmente tendrán hasta tres pisos de altura. Se prevé que el desarrollo esté orientado al peatón y sea compatible con la escala y características de las áreas residenciales o áreas comerciales de baja altura colindantes.

C. Zona comercial y de uso mixto 2. La zona Comercial y de uso mixto 2 (CM2) es una zona de escala media prevista para sitios en una variedad de centros, a lo largo de corredores y en otras áreas de uso mixto que cuentan con servicio de transporte público frecuente. La zona permite una amplia gama y combinación de usos comerciales y residenciales, así como usos de empleo que tengan repercusiones limitadas fuera del sitio. Los edificios en esta zona generalmente tendrán hasta cuatro pisos de altura, a menos que se usen bonificaciones de altura y superficie, o que las disposiciones del distrito del plan especifiquen otros límites de altura. Se prevé que el desarrollo esté orientado a los peatones, proporcione una relación sólida entre edificios y aceras, y complemente la escala de las zonas residenciales circundantes.

E. Zona comercial y de empleo. La zona Comercial y de empleo (CE) es una zona de escala media prevista para sitios a lo largo de corredores con una clasificación de vialidad de vecindario o de mayor tránsito, especialmente a lo largo de corredores cívicos que también son calles principales para camiones o calles con prioridad para camiones. Este tipo de zona por lo general no es apropiado en centros designados, excepto en un sitio que actualmente esté desarrollado con una orientación al tránsito vehicular y donde el Desarrollo urbano aún no sea económicamente viable. La zona permite una combinación de usos comerciales, incluido el desarrollo orientado al tránsito vehicular y al autoservicio desde el automóvil, así como algunos usos de fabricación ligera y distribución que tengan pocas repercusiones fuera del sitio. El énfasis de esta zona está en los usos comerciales y de empleo, pero también se permiten usos residenciales. Los edificios en esta zona generalmente tendrán hasta cuatro pisos de altura. Se prevé que esta zona permita el desarrollo con configuraciones adaptadas al tránsito vehicular, al mismo tiempo que incluya características de diseño orientadas a los peatones que faciliten el acceso de peatones y el transporte público.

Zonas industriales y de empleo

33.140.010 Propósito general de las zonas

La clasificación de zona industrial y de empleo es para áreas de la ciudad que están reservadas para usos industriales y para áreas que tienen una combinación de usos con una fuerte orientación industrial. Las zonas reflejan la diversidad de las áreas industriales y comerciales de la ciudad. Difieren en la combinación de usos permitidos, la intensidad de desarrollo permitida y los estándares de desarrollo. Las regulaciones promueven áreas que tengan usos y desarrollos que respaldarán la viabilidad económica del distrito de zonificación específico y de la ciudad. Protegen la salud, la seguridad y el bienestar del público, conservan el carácter del área y abordan las preocupaciones ambientales. Además, las regulaciones dan certeza a los propietarios de bienes inmuebles, desarrolladores y vecinos en cuanto a los límites de lo permitido.

Nombre completo	Abreviatura/Símbolo en el mapa
Empleo general 1	EG1
Empleo general 2	EG2
Industria general 2	IG2

33.140.030 Características de las zonas

A. Empleo general. Las zonas de Empleo general implementan la designación de Empleo mixto del mapa del Plan integral. Permiten una amplia gama de oportunidades de empleo sin conflictos potenciales por la presencia de usos residenciales intercalados. El énfasis de las zonas está en los usos industriales, relacionados con la industria y de oficinas, generalmente en un patrón de desarrollo de espacios flexibles de baja altura. Se permiten usos de comercio minorista, pero su intensidad está limitada para mantener oportunidades adecuadas de desarrollo del empleo. Los estándares de desarrollo para cada zona tienen el objetivo de permitir nuevos desarrollos que sean similares en carácter al desarrollo existente. La intención es promover áreas industriales y comerciales viables y atractivas.

1. Empleo general 1. Las áreas EG1 generalmente tienen lotes más pequeños y un patrón de cuadrícula de manzanas. El área está desarrollada en gran parte, con sitios que tienen un alto porcentaje de cobertura de construcción y edificios que suelen estar cerca de la calle. Las tierras con clasificación de zona EG1 por lo general estarán en franjas o áreas pequeñas.

2. Empleo general 2. Las áreas EG2 tienen lotes más grandes y un patrón de manzanas irregulares o grandes. El área está menos desarrollada, con sitios con un porcentaje de cobertura de construcción medio y bajo, y edificaciones que suelen estar retiradas de la calle. Las tierras con clasificación de zona EG2 generalmente estarán en áreas más grandes que las de la zona EG1.

C. Industria general. Las zonas de Industria general son dos de las tres zonas que implementan la designación Santuario industrial del mapa del Plan integral. Las zonas proporcionan áreas donde se pueden ubicar la mayoría de los usos industriales, mientras que otros usos están restringidos para evitar posibles conflictos y preservar tierras para la industria. Los estándares de desarrollo para cada zona tienen el objetivo de permitir nuevos desarrollos que sean similares en carácter al desarrollo existente. La intención es promover áreas industriales viables y atractivas.

2. Industria general 2. Las áreas IG2 generalmente tienen lotes más grandes y un patrón de manzanas irregulares o grandes. El área está menos desarrollada, con sitios con un porcentaje de cobertura de construcción medio y bajo, y edificaciones que suelen estar retiradas de la calle.

XVI. DESCRIPCIÓN LEGAL

Una extensión de tierras y derechos de paso ubicados en el cuadrante noreste y sureste de la Sección 13, y los cuadrantes noreste y sureste de la Sección 24; Municipio 1 norte, Circunscripción (Range) 1 este, en los cuadrantes noroeste, sureste y suroeste de la Sección 17; los cuadrantes noroeste, noreste, suroeste y sureste de la Sección 18; los cuadrantes noroeste, noreste, suroeste y sureste de la Sección 19; los cuadrantes noroeste, noreste, suroeste y sureste de la Sección 20; los cuadrantes noroeste y suroeste de la Sección 21, y el cuadrante noreste de la Sección 30, Municipio 1 norte, Circunscripción (Range) 2 este, meridiano de Willamette, ciudad de Portland, condado de Multnomah, Oregon.

El Anexo 3 incluye una descripción legal completa y el mapa del Distrito TIF.

DOCUMENTOS ADJUNTOS

Anexo 1: Informe preliminar
Anexo 2: Estatuto de Gobernanza
Anexo 3: Descripción legal