Distrito TIF de Cully
Estatuto de Gobernanza Comunitaria

I. Preámbulo

En 2018, un grupo de organizaciones comunitarias, que representan a personas de color, comunidades tribales e indígenas, inmigrantes y personas de bajos ingresos en el vecindario de Cully de Northeast Portland, se acercó a Prosper Portland y al Departamento de Vivienda de Portland (Portland Housing Bureau, "PHB") para determinar si el Financiamiento por aumento impositivo (Tax Increment Financing, "TIF") podría estar disponible para el desarrollo comunitario e iniciativas contra el desplazamiento.

Para hacer realidad la visión del vecindario, organizaciones comunitarias de Cully, junto con Prosper Portland 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 como herramienta de renovación urbana en la Ciudad de Portland en el pasado ha producido resultados racial y económicamente injustos que son completamente opuestos a los objetivos del vecindario de desarrollo comunitario y lucha contra el desplazamiento, todas las partes creemos que los TIF se pueden reutilizar para beneficiar a las personas de color y de bajos ingresos. Para respaldar este cambio en los resultados, es necesario que un nuevo Distrito TIF de Cully priorice tipos de inversiones distintos a los Distritos TIF anteriores, y que su gobernanza sea liderada por la comunidad de una manera novedosa. Para explorar y examinar a fondo esta posibilidad a través de la participación comunitaria, la investigación y el análisis de políticas, las partes hicieron un trabajo conjunto para garantizar una Subvención para planificación y desarrollo del área metropolitana 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 liderado por la comunidad.

Junto con el Plan del Distrito TIF de Cully, este Estatuto de Gobernanza Comunitaria ("Estatuto") es el resultado de un proceso de creación conjunta entre los miembros de la comunidad de Cully, organizaciones comunitarias de Cully, Prosper Portland y el PHB. La creación conjunta incluye la generación colaborativa de ideas y también la participación equitativa en los debates. Este tipo de creación requiere una comprensión profunda y respeto mutuo por las posiciones, el poder y la experiencia de cada uno, mientras se desarrollan propuestas. La creación conjunta se basa en la transparencia, la asistencia técnica y la comunicación, y su proceso se detalla en este Estatuto. Esperamos que este Estatuto sea una fuente de inspiración y facilite la orientación y las recomendaciones continuas[1], de modo que la implementación del Plan del Distrito TIF de Cully ("Plan TIF") y las acciones que se tomen de conformidad con el Plan TIF reflejen los aportes profundos, las recomendaciones específicas y la orientación de los habitantes y partes interesadas del vecindario de Cully.

Como firmantes de este Estatuto, nos comprometemos a llevar a cabo procesos de participación pública auténticos, abiertos y equitativos. Nuestra intención es cambiar los modelos históricos de renovación urbana mediante la creación conjunta de Planes de acción TIF y otras facetas de la implementación del Plan TIF. Si bien reconocemos que inevitablemente surgirán diferencias de opinión, nos comprometemos

---

Las[1] "Recomendaciones" son directrices no obligatorias para los encargados de tomar decisiones. La intención de la Ciudad es que se valoren y se utilicen las recomendaciones para dar forma y guiar la implementación del Plan TIF.

a seguir trabajando en la creación conjunta durante toda la vigencia del Plan TIF para alcanzar la visión, los objetivos y los valores de la comunidad según lo establecido en el Plan TIF.

II. Creación y propósito

Por el presente se crea el Comité de Liderazgo Comunitario (Community Leadership Committee) del Distrito TIF de Cully (el "Comité"). El propósito del Comité es asesorar al personal de la Ciudad, los directores de Prosper Portland y el PHB, los comisionados a cargo, el Ayuntamiento de la Ciudad de Portland ("Ayuntamiento") y la Junta de Comisionados de Prosper Portland ("Junta") sobre la implementación del Plan TIF al proporcionar orientación esencial, recomendaciones públicas y supervisión de la implementación del Plan TIF por parte de la Ciudad de Portland y Prosper Portland. Dado que el Comité asesorará al Ayuntamiento y a la Junta de manera directa sobre ciertas decisiones, tendrá el carácter de organismo público de conformidad con el Capítulo 192 de ORS.

El Ayuntamiento de la Ciudad de Portland adopta este Estatuto como un anexo al Plan del Distrito TIF de Cully. El Estatuto describe los procesos y roles que se seguirán para desarrollar y presentar recomendaciones públicas a los encargados de tomar decisiones sobre la implementación del Plan del Distrito. Es un documento dinámico que puede modificarse cuando se requiera, de conformidad con los procedimientos establecidos en la Sección IX. Las consecuencias de no apegarse a lo dispuesto en este Estatuto se señalan en la Sección VIII.

III. Roles y responsabilidades

a. <u>El Comité, el personal de la Ciudad, los directores ejecutivos, el Ayuntamiento y la Junta de Comisionados de Prosper Portland se comprometen a lo siguiente:</u>[2]

i. Cumplir con el Plan del Distrito TIF de Cully

1. Las recomendaciones y decisiones sobre la implementación del Plan del Distrito TIF de Cully se guiarán por el Plan, con especial atención a la Sección IV (Valores, visión y objetivos) y la Sección VI (Principios que guían la implementación del Plan).

2. Las recomendaciones y decisiones relacionadas con el Plan del Distrito TIF de Cully se basarán en la participación comunitaria que tiene como eje las voces y necesidades de los miembros de la comunidad de Cully, particularmente aquellos que representan a las Comunidades prioritarias[3], como se definen en el Plan TIF.

---

[2] El término "Ciudad", para efectos de este documento, hace referencia principalmente al PHB, un departamento de la Ciudad de Portland, y a Prosper Portland, la agencia de desarrollo económico y reurbanización de la ciudad de Portland, pero si el contexto así lo requiere, puede incluir al personal de otras oficinas y departamentos de la ciudad de Portland que actualmente tienen o adquieran en el futuro la responsabilidad de administrar o colaborar con este Comité.

[3] "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.

ii. Respetar las asociaciones y apegarse al proceso de creación conjunta

1. El objetivo del proceso de creación conjunta es hacer recomendaciones que tengan la aprobación plena del Comité, Prosper Portland y el PHB.
2. A través de la colaboración, la comunicación transparente y proactiva, la participación comunitaria y la asistencia técnica, la Ciudad y el Comité desarrollarán las recomendaciones públicas descritas en la Sección IV de este Estatuto.
3. Si no obtiene la aprobación plena tanto del Comité como de la Ciudad, las recomendaciones dejarán en claro qué áreas cuentan con el apoyo de ambas partes. Las áreas restantes incluirán las recomendaciones tanto del Comité como de la Ciudad.
4. El Comité y la Ciudad presentarán de manera conjunta sus recomendaciones, incluidas las versiones alternativas de cualquier sección sobre la que no se haya podido llegar a un acuerdo, a los responsables de tomar las decisiones pertinentes.
5. Si por alguna razón el Comité no está en posibilidad de hacer recomendaciones, el trabajo de la Ciudad para implementar el Plan TIF puede continuar de todas formas, de acuerdo con el Plan TIF y cualquier sección de este Estatuto que aún pueda implementarse.

b. Comité de Liderazgo Comunitario: Las recomendaciones y otras acciones del Comité deben reflejar las necesidades y prioridades de la comunidad de Cully, tanto de las generaciones actuales como futuras, como se describe en el Plan TIF. Los miembros tienen la obligación de cumplir con las leyes y regulaciones aplicables al Comité en su carácter de organismo público, tales como los códigos de ética de la ciudad y el estado, las reglas que regulan los conflictos de intereses, y las leyes de reuniones y registros públicos.

El Comité manifestará su postura colectiva sobre las recomendaciones mediante votación u otro procedimiento que se establecerá en los estatutos internos del Comité (ver sección VIII.d).

c. El PHB y Prosper Portland: Las agencias tendrán la obligación de implementar las ofertas de programas de acuerdo con el Plan TIF de Cully y los procesos descritos en la Sección IV, incluidas las ofertas financieras y de tierras mediante procesos competitivos que sean acordes con el Plan TIF y los Planes de acción. El personal brindará asistencia técnica y de investigación y colaborará con el Comité en la creación conjunta como se describe en la Sección IV, y coordinará su labor con el personal de otras oficinas y departamentos de la Ciudad según sea necesario. En el contexto del proceso de creación conjunta, la Ciudad tendrá la obligación de redactar y revisar los documentos del Plan TIF con la colaboración activa del Comité. El personal tendrá la obligación de comunicarse con la comunidad de Cully en general con respecto a la labor de las oficinas y departamentos.

Los directores de las oficinas y departamentos apoyarán el proceso de creación conjunta garantizando la dotación adecuada de personal, sujeta a los montos presupuestados[4], y

[4] "Montos presupuestados", para efectos de este documento, hace referencia a una suma de dinero asignada por el Ayuntamiento para un propósito específico, como la dotación de personal.

brindando orientación sobre las recomendaciones y apego a las políticas de desarrollo económico y vivienda asequible de toda la ciudad, proporcionando a la vez oportunidades y resolviendo desafíos relacionados con la política, según sea necesario. Los directores de las oficinas y departamentos considerarán las recomendaciones creadas conjuntamente y manifestarán sus razones al Comité si su decisión final difiere de la recomendación.

d. El Ayuntamiento y la Junta de Comisionados de Prosper Portland: Los comisionados están sujetos a las leyes de reuniones públicas. El personal de la Ciudad se asegurará de que cualquier reunión pública que se lleve a cabo con la Junta de Prosper Portland o el Ayuntamiento se notifique al Comité con anticipación para permitir que los miembros del Comité testifiquen sobre cualquier acción relacionada con el Distrito TIF de Cully.

IV. Alcance del trabajo y procesos

a. Implementación del Plan TIF a través de Planes de acción y Ofertas de programas: Esta subsección describe la forma en que generalmente se programarán y asignarán los fondos TIF de Cully durante la vigencia del Distrito, independientemente de las inversiones realizadas sin un Plan de acción. A través del proceso de creación conjunta, como se describe en la Sección III.a.ii, se seguirán los pasos que se detallan a continuación para seleccionar e implementar las inversiones y los programas ("Ofertas de programas") del Plan del Distrito TIF de Cully. La Sección VII del Plan TIF contiene la lista completa de proyectos que cumplen con los requisitos del Distrito TIF de Cully. A lo largo del proceso de creación conjunta, se aplicarán los valores, la visión y los objetivos (Sección IV) y los Principios rectores (Sección VI) del Plan del Distrito para guiar los siguientes procesos:

i. Planes de acción y modificaciones a los Planes de acción: Aproximadamente cada cinco años, se presentará un Plan de acción al Ayuntamiento para seleccionar las Ofertas de programas que se espera implementar durante los siguientes cinco años.

1. A lo largo del proceso de creación conjunta, el Comité y el personal de la Ciudad colaborarán para crear un Plan de acción recomendado, el cual será un documento público presentado al Ayuntamiento.
   Las Ofertas de programas que cumplen con los requisitos para ser incluidas en un Plan de acción son las que figuran en la Sección VII del Plan del Distrito TIF de Cully. Esto incluye el desarrollo de nuevos programas que se describen en el Plan.
2. Después de recibir las recomendaciones del Comité y del personal de la Ciudad para su consideración, el Ayuntamiento de la ciudad de Portland toma la decisión final de adoptar y modificar los Planes de acción.
3. Este mismo proceso se utilizará para someter a consideración las modificaciones a un Plan de acción existente.

Es posible realizar otras inversiones que no estén incluidas en las Ofertas de programas de un Plan de acción, generalmente bajo la dirección del Ayuntamiento, siempre que la inversión sea acorde con el Plan TIF. Cuando se realizan este tipo de inversiones, la Ciudad asume el compromiso de dar aviso y brindar información sobre la inversión al Comité a la mayor brevedad para iniciar el proceso de creación conjunta en la medida de lo posible en función de las negociaciones del proyecto.

ii. Ofertas de programas: Cuando se incluye una Oferta de programa en un Plan de acción adoptado, pero antes de que Prosper Portland o el PHB lo implemente, se debe considerar su estructura y detalles para determinar la forma en que podría implementarse como parte del Distrito TIF de Cully.

1. A lo largo del proceso de creación conjunta, el Comité y la Ciudad colaborarán para crear Ofertas de programas recomendados, las cuales serán documentos públicos presentados a los encargados de tomar decisiones relevantes.

a. Programas existentes. El Comité y la Ciudad revisarán el programa existente y podrán recomendar adaptaciones o ajustes necesarios para que el programa se apegue de manera más efectiva al Plan TIF.

b. Programas nuevos. El Comité y la Ciudad trabajarán juntos para hacer recomendaciones sobre la estructura, las pautas y otros elementos del diseño y la implementación del programa.

c. Solicitudes de financiamiento. La Ciudad desarrollará borradores acordes con el Plan TIF, el Plan de acción y los diálogos con el Comité, y luego los perfeccionará con el asesoramiento del Comité.

Los encargados de tomar la decisión final de aprobar las Ofertas de programas variarán según la oferta específica, pero será uno o más de los siguientes: personal de la Ciudad, directores de oficinas y departamentos, comisionados a cargo, la Junta Directiva de Prosper Portland y/o el Ayuntamiento de la Ciudad de Portland. Las decisiones finales de proceder con la implementación de las Ofertas de programas deben tomarse únicamente después de que los encargados de tomar las decisiones pertinentes hayan recibido las recomendaciones del Comité y de la Ciudad para su consideración.

iii. Implementación de programas: Una vez que las Ofertas de programas se desarrollen y aprueben como se describió anteriormente, la Ciudad las implementará, sujetas a los montos presupuestados y la capacidad del personal.

1. La Ciudad tiene previsto utilizar procesos competitivos para seleccionar socios/propietarios de desarrollos. La Ciudad trabajará con el Comité para seleccionar un representante del Comité para formar parte de los comités asesores de selección en los proyectos que se emprendan en el Distrito TIF de Cully, de acuerdo con las políticas y prácticas relacionadas con conflictos de intereses y diversidad de comités.

b. Modificaciones al Plan TIF: El Comité y la Ciudad pueden proponer modificaciones tanto sustanciales como menores al Plan del Distrito TIF de Cully. En el caso de que se proponga una modificación, se utilizará el proceso de creación conjunta descrito en la sección III.a.ii para hacer recomendaciones sobre esa modificación.

i. Los procesos de adopción de modificaciones al Plan del Distrito TIF de Cully se describen en la sección IX del Plan. El organismo encargado de tomar la decisión final sobre las modificaciones sustanciales es el Ayuntamiento de la ciudad de

Portland. El organismo encargado de tomar la decisión final sobre las modificaciones menores es la Junta Directiva de Prosper Portland.

1. En el caso de modificaciones sustanciales, el Comité tendrá la oportunidad de brindar orientación acerca de los aspectos de participación comunitaria del proceso de adopción.

V. Membresía, nombramientos y términos del Comité

a. Membresía

i. El Comité estará compuesto por trece (13) puestos y no se reunirá si se cubren menos de siete (7) puestos. El proceso para cubrir cualquier vacante debe comenzar en un plazo de 30 días posteriores a la partida del miembro.

ii. Todos los miembros del Comité deben vivir, trabajar, practicar su religión o tener hijos matriculados en la escuela dentro de los límites del Distrito TIF de Cully o haber sido desplazados de esta área.

iii. Todos los miembros del Comité representarán los intereses de los miembros de la comunidad vulnerables al desplazamiento dentro de los límites del Distrito TIF de Cully, en lugar de sus propios intereses personales u organizacionales.

iv. La composición del Comité debe reflejar la diversidad socioeconómica, de género, racial, étnica, cultural y geográfica de la comunidad del Distrito TIF de Cully. La membresía del Comité debe incluir específicamente a los habitantes de Cully y miembros de la comunidad que representen a poblaciones que son desproporcionadamente vulnerables al desplazamiento, incluidos:

1. Personas afroestadounidenses y negras
2. Personas indígenas y nativas estadounidenses
3. Personas que se identifican como latinas, asiáticoestadounidenses, isleñas del Pacífico, multirraciales y otras personas de color
4. Inmigrantes y refugiados de cualquier situación legal
5. Inquilinos
6. Residentes de casas móviles
7. Personas de bajos ingresos
8. Personas con discapacidades
9. Personas sin hogar
10. Propietarios y trabajadores de pequeñas empresas

v. Los miembros del Comité deben tener amplia experiencia y conocimientos para informar la implementación del Plan TIF, basándose en experiencias de vida, conexiones y liderazgo comunitario, educación y experiencia profesional.

b. Nombramientos

i. Creación del comité inaugural:

1. La Junta nominará o delegará en el director ejecutivo de Prosper Portland la capacidad de nominar siete (7) miembros del Comité para periodos iniciales de 3 años. El alcalde nominará a seis (6) miembros del Comité para periodos iniciales de 2 años. El Ayuntamiento confirmará los miembros del Comité.

2. La Ciudad anunciará la oportunidad de que los miembros de la comunidad y las organizaciones comunitarias sugieran candidatos para que sean considerados para los nombramientos iniciales del Comité.

ii. Cobertura de puestos vacantes:

1. Una vez que se establezca el Comité y se nombren y confirmen los miembros iniciales, el Comité y la Ciudad trabajarán de manera conjunta para identificar candidatos para cubrir cualquier puesto vacante. El Ayuntamiento confirmará los nuevos miembros del Comité.
2. El Comité debe desarrollar procedimientos adicionales para incluir a los miembros y grupos de la comunidad en el proceso de nominación de miembros del Comité.

c. Destituciones:

i. El Comité podrá desarrollar procedimientos adicionales a los incluidos en los estatutos internos para incluir a los miembros y grupos de la comunidad en el proceso de destitución de miembros del Comité.

d. Periodos

i. Se nombrarán siete (7) miembros iniciales por periodos de 3 años. Se nombrarán seis (6) miembros iniciales por periodos de 2 años. La duración de los periodos de los miembros después de los miembros iniciales se definirá en los estatutos internos.
ii. El periodo de cada miembro comenzará con la confirmación del Ayuntamiento.
iii. Los miembros del Comité pueden ser reelectos y un miembro del Comité podrá continuar en funciones hasta que se confirme su reemplazo, a menos que haya sido destituido del Comité mediante el proceso descrito en los estatutos internos.

VI. Dotación de personal

Todos los compromisos de dotación de personal están sujetos a los montos presupuestados.

a. Prosper Portland y/o el PHB contratarán personal para la administración y logística de las reuniones del Comité (reuniones regulares y especiales según sea necesario) como se describe en los estatutos internos.
b. Las oficinas y departamentos dedicarán personal apropiado según los programas y áreas temáticas para que participen plenamente en los procesos de gobernanza definidos en este Estatuto, según sea necesario.
c. El personal de las oficinas o departamentos invitará a otros miembros del personal de la Ciudad a participar según corresponda y según lo solicite el Comité.
d. El personal adicional dedicado a apoyar al Comité y a sus miembros y a incluir a la comunidad de Cully en los procesos definidos en este Estatuto podrá ser contratado o financiado por la Ciudad, pero debe ser parte de una organización comunitaria externa.

VII. Procedimientos operativos

a. Hasta la fecha en que se cree el primer Plan de acción, el Comité planeará reunirse al menos una vez al mes. Una vez que el Ayuntamiento adopte el Plan de acción inicial, el Comité planeará reunirse al menos una vez cada 3 meses en una fecha regular establecida

por el Comité y la Ciudad. También se pueden programar reuniones adicionales según lo determinen los copresidentes del Comité y la Ciudad. Los copresidentes del Comité, en asociación con el personal de la Ciudad, desarrollarán los órdenes del día de las reuniones con el asesoramiento de otros miembros del Comité.

b. La mitad de la cantidad total de puestos del Comité (trece), más una persona, constituirá un quórum (siete) del Comité.

c. El Comité elegirá dos copresidentes.

d. El Comité podrá establecer en cualquier momento subcomités permanentes o temporales conformados por al menos tres (3) miembros del Comité para tratar cuestiones específicas. Los miembros del subcomité tendrán la obligación de cumplir con las leyes y regulaciones aplicables al subcomité en su carácter de organismo público.

e. El Comité adoptará y, posteriormente, podrá modificar o actualizar los estatutos internos que regirán sus procedimientos, los cuales no deben entrar en conflicto con ninguna parte de este Estatuto y están sujetos a la revisión y aprobación previa del alcalde con el asesoramiento de los comisionados a cargo (según corresponda), con la aprobación de los fundamentos jurídicos por parte del abogado municipal.

    i. La Oficina de Vida Cívica (Office of Civic Life) proporciona un modelo de estatutos internos estandarizados que incluye, entre otras cosas, especificaciones relacionadas con la selección y duración en el cargo de los presidentes de los subcomités, división de responsabilidades, políticas de asistencia, horarios de reuniones, así como comunicaciones entre el Comité y la Ciudad, los medios de comunicación y el público en general.

VIII. Rendición de cuentas

a. Si el Comité determina que el personal de la Ciudad no está trabajando de una manera que permita la creación conjunta o de forma acorde con la visión, los valores y los objetivos del Plan del Distrito TIF de Cully, tiene la responsabilidad de plantear esta inquietud ante los directores ejecutivos del PHB y Prosper Portland para su resolución. Si el Comité determina que los directores ejecutivos no están trabajando de una manera que permita la creación conjunta, tiene la responsabilidad de plantear esta inquietud ante la Junta y al Ayuntamiento.

    Algunos ejemplos de falta de creación conjunta incluyen, entre otros:

    i. Desconcierto del Comité por las decisiones que tome la Ciudad, como realizar inversiones que no se incluyan en las Ofertas de programas descritas en un Plan de acción sobre las cuales el Comité no tuvo la oportunidad de hacer recomendaciones.
    ii. Implementación de inversiones por parte de la Ciudad que no sean acordes con la visión, los valores y los objetivos del Plan del Distrito TIF de Cully, o que no sean acordes con las decisiones adoptadas a través de los procesos establecidos en este Estatuto.

b. Si la Ciudad determina que el Comité no está trabajando de una manera que permita la creación conjunta o con apego a la visión, los valores y los objetivos del Plan del Distrito TIF de Cully, los directores ejecutivos del PHB y Prosper Portland tienen la responsabilidad de plantear esta inquietud ante los copresidentes del Comité. Si los directores ejecutivos determinan que los copresidentes no están trabajando de una

manera que permita la creación conjunta, tienen la responsabilidad de plantear esta inquietud ante el alcalde y/o el comisionado a cargo (si corresponde).

c. Cada año, el Comité debe elaborar y presentar al Ayuntamiento un informe que resuma la perspectiva, las inquietudes y las recomendaciones del Comité sobre el proceso de creación conjunta y la implementación del Distrito TIF de Cully durante el año anterior. El informe debe incluir una evaluación de cómo está funcionando el marco de creación conjunta, cómo podría mejorarse o fortalecerse y si el Distrito TIF de Cully debería cancelarse. El Comité podrá recibir asistencia y brindar orientación al personal de apoyo que no pertenece a la Ciudad en la elaboración del informe. El Comité deberá presentar su informe al Ayuntamiento en una reunión ordinaria o sesión de trabajo.

IX. Modificaciones a este Estatuto

a. Se iniciará un proceso de revisión del estatuto en los siguientes casos:

   i. Si el Comité o la Ciudad determinan que es necesario hacer una revisión, como se describe en los estatutos internos; o
   ii. Si se hacen cambios en el estatuto de la Ciudad, las leyes locales u otras leyes estatales relacionadas con este Estatuto.

b. Las revisiones se redactarán de manera conjunta y se aprobarán si así lo acuerdan el Comité y los directores ejecutivos de Prosper Portland y el PHB.