Anexo C

Informe que se acompaña al

Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully

(Exigido conforme a ORS 457.087)

Fecha

Ordenanza del Plan TIF de Cully N.° 2022-

ÍNDICE

I. DEFINICIONES 5

II. INTRODUCCIÓN 9

III. LOS PROYECTOS EN EL ÁREA Y LA RELACIÓN ENTRE LOS PROYECTOS DE FINANCIAMIENTO POR AUMENTO IMPOSITIVO Y LAS CONDICIONES EXISTENTES EN EL ÁREA DE FINANCIAMIENTO POR AUMENTO IMPOSITIVO 13

IV. EL COSTO TOTAL ESTIMADO DE CADA PROYECTO Y LAS FUENTES DE DINERO PARA PAGAR DICHOS COSTOS 33

V. ANÁLISIS FINANCIERO DEL PLAN 34

VI. EL MONTO ESTIMADO DE INGRESOS REQUERIDOS DEL PLAN DE FINANCIAMIENTO POR AUMENTO IMPOSITIVO DE CULLY Y EL AÑO PREVISTO EN EL CUAL SE RETIRARÁ EL ENDEUDAMIENTO 37

VII. FECHA PREVISTA DE FINALIZACIÓN DE CADA PROYECTO 43

VIII. DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS 45

IX. IMPACTO DEL FINANCIAMIENTO DEL PLAN DE FINANCIAMIENTO POR AUMENTO IMPOSITIVO DE CULLY 48

X. CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES LEGALES SOBRE EL VALOR TASADO Y EL TAMAÑO DEL ÁREA DE AUMENTO IMPOSITIVO 53

XI. CONDICIONES FÍSICAS, SOCIALES Y ECONÓMICAS EXISTENTES E IMPACTOS EN LOS SERVICIOS MUNICIPALES 54

XII. RAZONES PARA LA SELECCIÓN DE CADA ÁREA DE AUMENTO IMPOSITIVO EN EL PLAN 72

XIII. INFORME DE REUBICACIÓN 72

Ordenanza - Aprobar el Plan para distritos con financiamiento por aumento impositivo de Cully
Anexo C

9 de noviembre de 2022

I. DEFINICIONES

Las siguientes definiciones son las mismas que se incluyen en el Plan de distrito TIF de Cully. Se repiten aquí para comodidad del lector.

“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), que se actualiza anualmente.

“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 del Plan. El Informe preliminar de Cully se adjunta como Anexo 1 al 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 parte de la Red de Prosperidad de Vecindarios (Neighborhood Prosperity Network) de Prosper Portland. Como microárea de renovación urbana o microdistrito TIF, tenemos límites específicos, pero como organización estamos aquí para prestar servicios a todos aquellos que viven, trabajan o apoyan a los habitantes del vecindario de Cully, en las afueras del noreste de Portland.

“Cully Boulevard Alliance (CBA)” es una organización comprometida con el desarrollo económico comunitario a escala de vecindario dentro del distrito micro-TIF de Cully; como parte de la Red de Prosperidad de Vecindarios 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 de NE Portland.

Cully ELC (Cully Exploration Leadership Committee) 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 en el 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 de color 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 de color 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.

“Vivienda prefabricada”. Una unidad de vivienda construida fuera del sitio donde se instalará que puede moverse en calles públicas. Las viviendas prefabricadas incluyen caravanas residenciales, casas móviles y casas prefabricadas, según se definen en el Código de la ciudad de Portland 910.

“Parques de casas prefabricadas”. Cuatro o más viviendas prefabricadas situadas en un mismo lugar por 30 días o más y destinadas al uso residencial. Los parques de casas prefabricadas no incluyen los lugares donde se venden o alquilan viviendas prefabricadas desocupadas, según se define en el Código de la ciudad de Portland, 910. Consulte también “parque de vehículos recreativos”.

“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.

“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.

“Our 42nd Avenue” es una organización comprometida con el desarrollo económico comunitario a escala de vecindario dentro del distrito micro-TIF de Cully; como parte de la Red de Prosperidad de Vecindarios de Prosper Portland, esta organización forja asociaciones para garantizar que el cambio económico beneficie a las personas de 42nd Avenue de manera inclusiva.

“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 “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. INTRODUCCIÓN

El Informe que se acompaña al plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully (Informe) contiene información general y detalles del proyecto que corresponden al Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully (Plan). El Informe no se trata de una parte jurídica del Plan, sino que tiene como objetivo ofrecer información pública y respaldar los hallazgos hechos por el Ayuntamiento de la ciudad de Portland como parte de la aprobación del Plan.

El Informe incluye el análisis requerido para cumplir con las normas de ORS 457.087, incluida la viabilidad financiera. El Informe que se acompaña al Plan contiene la información requerida por ORS 457.087, la cual incluye:

- Una descripción de las condiciones físicas, sociales y económicas del área y el impacto esperado del plan, incluido el impacto fiscal en vista de la ampliación de los servicios; (ORS 457.087(1))
- Razones para la selección del Área del plan; (ORS 457.087(2))
- La relación entre cada proyecto a emprender y las condiciones existentes; (ORS 457.087(3))
- El costo total estimado de cada proyecto y la fuente de recursos para pagar esos costos; (ORS 457.087(4))
- La fecha estimada de finalización de cada proyecto; (ORS 457.087(5))

- La cantidad estimada de fondos necesarios en el Área y el año previsto en el que se cancelará la deuda; (ORS 457.087(6))
- Un análisis financiero del plan; (ORS 457.087(7))
- Una declaración del impacto fiscal que estime el impacto del financiamiento por aumento impositivo del Plan TIF de Cully en todas las entidades que cobran impuestos sobre la propiedad en el área de financiamiento por aumento impositivo; (ORS 457.0857(8))
- Un informe de reubicación. (ORS 457.087(9))

La relación entre las secciones del Informe y los requisitos de ORS 457.087 se muestra en la Tabla 1. La referencia específica en la siguiente tabla es la sección de este Informe que aborda en mayor medida la referencia legal. Puede haber otras secciones del Informe que también aborden la ley. El Informe brinda orientación sobre cómo se podría implementar el Plan. Dado que el comité asesor en materia de presupuestos revisa los ingresos y posibles proyectos cada año, tiene la autoridad para hacer cambios a las ideas de implementación de este Informe.

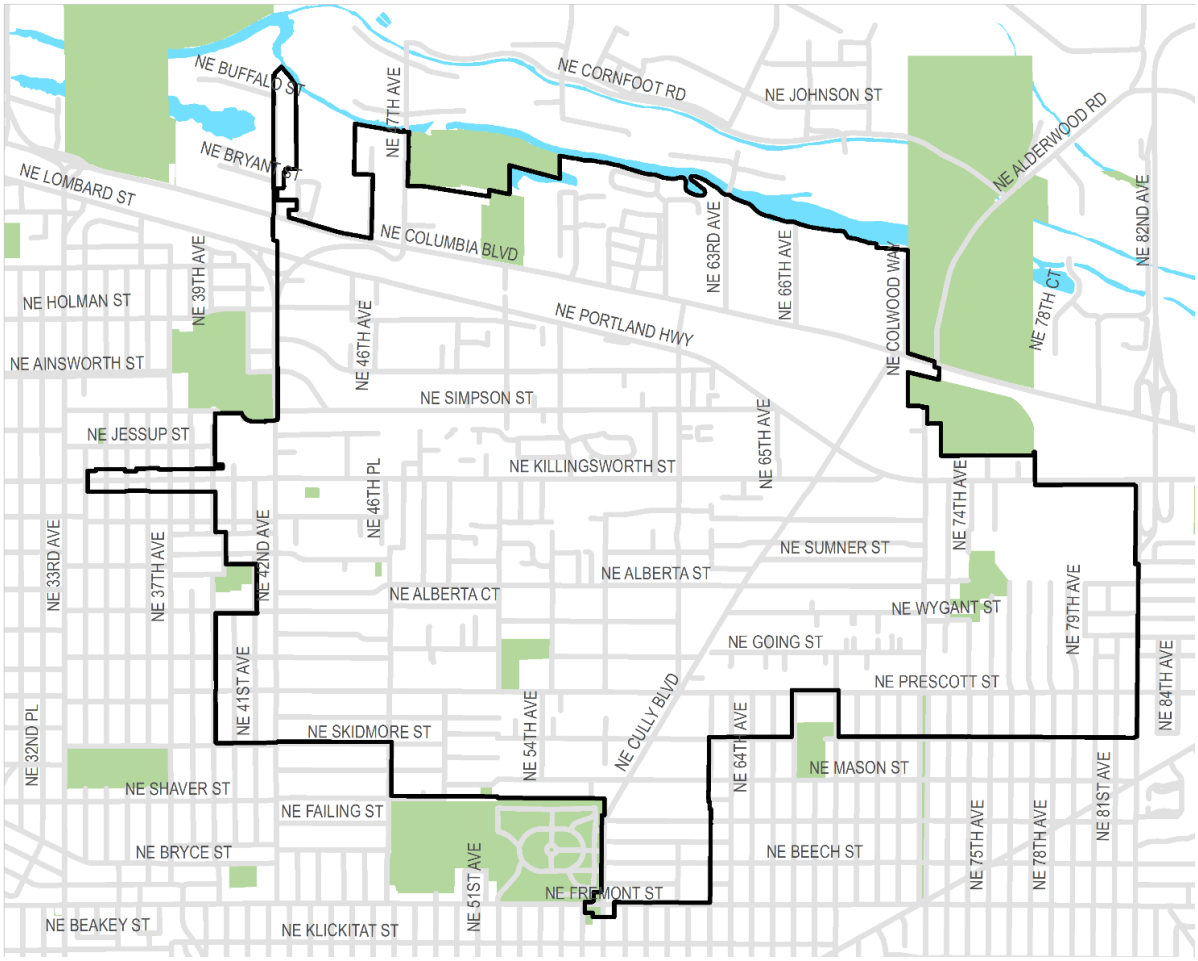
El Plan se implementará de conformidad con el Estatuto de Gobernanza (Estatuto) y los posteriores Planes de acción de cinco años. Esos Planes de acción pueden variar con respecto a este Informe inicial. Se pueden asignar presupuestos de manera diferente, ajustar el cronograma de los proyectos, decidir contraer una deuda en diferentes momentos de lo proyectado en este Informe y hacer otros cambios a los estados financieros según lo determine la Agencia, de conformidad con el Estatuto y teniendo en cuenta la planificación para el Plan de acción de cinco años.

Tabla 1 - Referencias legales

Requisito legal	**Sección del Informe**
ORS 457.087 (1)	XI
ORS 457.087 (2)	XII
ORS 457.087 (3)	III
ORS 457.087 (4)	IV
ORS 457.087 (5)	VII
ORS 457.087 (6)	V,VI
ORS 457.087 (7)	V,VI
ORS 457.087 (8)	IX
ORS 457.087 (9)	XIII

Fuente: Elaine Howard Consulting, LLC

Figura 1 – Límites del distrito del Plan TIF de Cully



Los datos para los límites del distrito TIF de Cully que se presentan en este informe provienen de distintas fuentes, fuentes con fechas, límites y/o métodos de recopilación de datos ligeramente diferentes. El personal se esforzó por usar las diferentes fuentes disponibles para crear una narrativa precisa y representativa, pero admite que aún puede haber inconsistencias.

Además, los tamaños pequeños de las muestras para ciertos grupos demográficos, incluidos hogares de personas negras e indígenas, reducen la confianza en esos números. Los tamaños pequeños de las muestras son menos informativos que los grandes, lo que lleva a conclusiones menos precisas y más variables. Durante la vigencia del distrito, para poder informar mejor la toma de decisiones, el Comité de Liderazgo Comunitario y la Ciudad se esforzarán por validar y complementar los datos de

la Encuesta sobre la comunidad estadounidense y ESRI con fuentes de datos disponibles a nivel local y corroborar los datos sobre la comunidad con la propia comunidad.

III. LOS PROYECTOS EN EL ÁREA Y LA RELACIÓN ENTRE LOS PROYECTOS DE FINANCIAMIENTO POR AUMENTO IMPOSITIVO Y LAS CONDICIONES EXISTENTES EN EL ÁREA DE FINANCIAMIENTO POR AUMENTO IMPOSITIVO

A continuación se describen los proyectos identificados para el Área de financiamiento por aumento impositivo de Cully (Área), incluida la forma en que se relacionan con las condiciones existentes en el Área.

Antecedentes:

Not in Cully: Anti-Displacement Strategies for the Cully Neighborhood [1](No en Cully: estrategias contra el desplazamiento para el vecindario de Cully) documentó el potencial de gentrificación y desplazamiento en Cully. El documento presenta hechos sobre las amenazas de desplazamiento y gentrificación en el vecindario, además de recomendaciones de estrategias para ayudar a prevenir el desplazamiento y la gentrificación. Muchas de esas estrategias consisten en aumentar la oferta de viviendas asequibles en Cully.

"Aunque hay un intenso debate respecto a la definición de gentrificación y si la gentrificación siempre incluye desplazamiento, la mayoría de las definiciones incluyen cinco facetas en común:

1. Ocurre en vecindarios urbanos céntricos;
2. Ocurre en vecindarios donde inicialmente vivían habitantes de bajos ingresos;
3. Ocurre en vecindarios donde ha habido un período de desinversión;
4. Incluye la llegada de "gentrificadores" de un nivel socieconómico más alto;
5. Incluye capital de inversión".[2]

Con una mayor inversión pública y un mercado inmobiliario en ascenso, algunos habitantes y líderes de Cully están preocupados por la posibilidad de una mayor gentrificación y desplazamiento. Una gran parte de los habitantes de Cully parecen ser vulnerables a una serie de factores socioeconómicos que dificultan oponer resistencia al desplazamiento. Históricamente, las comunidades de color han sido víctimas del desplazamiento en Portland y en otros lugares. Los hogares de bajos ingresos tienen menos herramientas para soportar los cambios en la asequibilidad de la vivienda.

Los hogares con niveles educativos más bajos tienen menos oportunidades económicas que les permitan aumentar sus ingresos a medida que suben los precios de las viviendas. Las tasas de educación en Cully en 2010 eran más bajas que las de Portland en general: El 81 por ciento de los habitantes de Cully se graduó de la secundaria en comparación con el noventa y uno por ciento de

---

[1] *Not in Cully: Anti-Displacement Strategies for the Cully Neighborhood* (No en Cully: estrategias contra el desplazamiento para el vecindario de Cully), junio de 2013.

[2] *Ibid./* pág. 3 del Anexo E. Antecedentes e índice de los documentos.

los habitantes de Portland.[3] Este porcentaje ha aumentado en los últimos años: El noventa y dos por ciento de los habitantes de Cully se graduó de la secundaria en comparación con el noventa y tres por ciento de los habitantes de Portland[4]. El aumento de solo este porcentaje muestra un cambio en la población del vecindario.

Ciertas poblaciones en Cully pueden ser más vulnerables al desplazamiento debido a mayores presiones por los costos de vivienda, incluidas familias numerosas y hogares conformados por personas mayores no emparentadas. Además, el desplazamiento podría afectar a los negocios del vecindario de Cully. El ochenta y tres por ciento de todos los negocios de Cully corresponde a pequeñas empresas con menos de 20 empleados. Estos negocios son más propensos al desplazamiento ante el aumento de los alquileres comerciales y los cambios demográficos en el vecindario en comparación con las grandes empresas que cuentan con más recursos.[5]

Extraído del Plan de distrito TIF de Cully:

> A medida que las presiones de desarrollo y gentrificación se intensifican en el vecindario de Cully, existe la 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 a las personas de color. En respuesta, el vecindario ha realizado algunas inversiones iniciales en viviendas asequibles, incluidos los proyectos Las Adelitas y Mamook Tokatee, entre otros. 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 de color puedan vivir y prosperar.

Los proyectos en el Plan fueron desarrollados por la comunidad de Cully para abordar los temas que se documentan en *Not in Cully: Anti-Displacement Strategies for the Cully Neighborhood* (No en Cully: estrategias contra el desplazamiento para el vecindario de Cully) y para garantizar que los miembros de la comunidad se beneficien de las inversiones y puedan permanecer en Cully.

Proyecto: 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

---

[3] *Ibid./* pág. 3 del Anexo E. Antecedentes e índice de los documentos.

[4] ECONorthwest (2022). Plan de financiamiento por aumento impositivo (TIF) de Cully centrado en la comunidad: Condiciones sociales, económicas y de desarrollo. Fuente de datos: Encuesta sobre la comunidad estadounidense (ACS), cálculos de 5 años de 2016-2020.

[5] *Not in Cully: Anti-Displacement Strategies for the Cully Neighborhood* (No en Cully: estrategias contra el desplazamiento para el vecindario de Cully), junio de 2013, pág. 8.

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.

El Plan autoriza proyectos y programas que cumplen con las metas y objetivos relacionados con la vivienda del Plan. Además, el 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.

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.

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 en el marco del 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 futuros compradores.

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).

Rehabilitación y preservación de las viviendas reguladas existentes: proporcionar fondos para rehabilitar y preservar la asequibilidad de las viviendas asequibles reguladas existentes.

Adquisición y rehabilitación de las viviendas existentes a precio de mercado: comprar viviendas a precio de mercado, incluidas propiedades con ejecuciones 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.

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 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. "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: adquisición y rehabilitación de parques de casas prefabricadas existentes, y desarrollo de nuevos parques de casas prefabricadas a cargo de proveedores de vivienda asequible y cooperativas propiedad de los habitantes, incluidas las reparaciones de casas prefabricadas existentes y la compra de nuevas casas prefabricadas.

Préstamos o subvenciones para rehabilitación a 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.

RELACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA ASEQUIBLE CON LAS CONDICIONES ACTUALES:

Las condiciones actuales que se indican a continuación provienen del *Perfil de la comunidad de esri (esri Community Profile)* (2021, se indica como "esri" a continuación) y del Perfil del vecindario Roseway-Cully y de la ciudad en general en el *Estado de la vivienda en Portland 2020 (State of Housing in Portland 2020)* del Departamento de Vivienda de la ciudad de Portland (se indica como "PHB" a continuación). El límite de Roseway/Cully en el informe *Estado de la vivienda en Portland* del Departamento de Vivienda de Portland es ligeramente mayor que el límite del área TIF de Cully. La asequibilidad se determina a través de una prueba comparativa para establecer si el alquiler promedio excede el 30% del ingreso medio del hogar (PHB).

La Evaluación de la tipología de riesgos de gentrificación y el desplazamiento de la Oficina de Planificación y Sostenibilidad (Bureau of Planning and Sustainability) identifica el Área de Cully en las fases dinámica y tardía tipo 2 de gentrificación (consulte más información y el mapa en las págs. 54-55).

El análisis de las comunidades por raza y origen étnico indica que casi treinta y tres por ciento de los habitantes de Cully se identifica como de una raza u origen étnico que no es la blanca, mientras que la tasa se acerca al treinta y uno por ciento en toda la ciudad.

Tabla 2 – Población por raza/origen étnico (porcentajes)

	Área TIF de Cully	**Portland**
Raza/origen étnico	**Porcentaje**	**Porcentaje**
Blanco	67%	69%
Negro	7%	6%

Asiático	5%	9%
Hispano	14%	10%
Hawaiano o isleño del Pacífico	0%	1%
Indígena estadounidense/nativo de Alaska	1%	1%
Otra raza	0%	0%
Dos o más razas	4%	5%

Fuente: Informe de ECONW de abril de 2022, Encuesta sobre la comunidad estadounidense (ACS), cálculos de 5 años de 2016-2020

Los datos de asequibilidad de la vivienda recopilados por el Departamento de Vivienda de Portland indican que las viviendas en alquiler no son asequibles en el vecindario de Roseway/Cully para los siguientes hogares: Hogares de 3 personas con ingresos muy bajos, negros, personas mayores que necesitan unidades de 3 dormitorios y madres solteras.

Tabla 3 – Tasas de inquilinos

Tasas de inquilinos	**Roseway/Cully 2020**	**Portland 2020**
Total	34%	47%
Blanco	28%	44%
Negro	54%	70%
Asiático	21%	42%
Hispano/latino	71%	63%
Hawaiano o isleño del Pacífico	-	67%
Indígena estadounidense	27%	47%

Fuente: Estado de la vivienda en Portland 2020 del Departamento de Vivienda de Portland

Los datos también indican que la propiedad de vivienda en Cully solo es asequible para una pareja con hijos y habitantes blancos. En general, Cully tiene un porcentaje más alto de propiedad de vivienda que la ciudad en general: el sesenta y seis por ciento comparado con el cincuenta y tres por ciento, respectivamente (PHB). Las tasas de propiedad de vivienda desglosadas por raza se muestran en la *Tabla 4 – Tasas de propiedad de vivienda*. La tabla indica que las tasas de propiedad de vivienda para los indígenas estadounidenses en Cully son altas; sin embargo, esta comunidad solo representa el uno por ciento de la población total en el vecindario, por lo que estas cifras parecen desproporcionadamente favorables.

Tabla 4 – Tasas de propiedad de vivienda

Tasas de propiedad de vivienda	Cully en 2000	Cully en 2020	Portland 2020
Total	70%	66%	53%
Blanco	77%	72%	56%
Negro	59%	46%	30%
Asiático	73%	79%	58%
Hispano/latino	24%	29%	37%
Hawaiano o isleño del Pacífico	-	-	33%
Indígena estadounidense	53%	73%	53%

Fuente: Estado de la vivienda en Portland 2020 del Departamento de Vivienda de Portland

El análisis de raza y origen se muestra en la siguiente tabla. Más del treinta y tres por ciento de los habitantes de Cully se identifica como de una raza u origen étnico que no es la blanca, mientras que en toda la ciudad el treinta y uno por ciento de los habitantes se identifica como de una raza u origen étnico que no es la blanca.

Tabla 5 – Población por raza/origen étnico (cantidad, porcentaje)

	Área TIF de Cully		Portland	
Raza/origen étnico	**Cantidad**	**Porcentaje**	**Cantidad**	**Porcentaje**
Blanco	17,913	67%	451,999	69%
Negro	1,871	7%	37,107	6%
Indígena estadounidense/nativo de Alaska	297	1%	3,738	1%
Asiático	1,402	5%	55,681	9%
Nativo de Hawái u otro isleño del Pacífico	8	0%	4,066	1%
Otra raza	103	0%	2,784	0%
Dos o más razas	1,177	4%	31,196	5%
Hispano	3,827	14%	63,809	10%

Fuente: Informe de ECONW de abril de 2022, Encuesta sobre la comunidad estadounidense (ACS), cálculos de 5 años de 2016-2020

Entre las unidades en el vecindario de Roseway/Cully prevalecen las viviendas unifamiliares (el 71 por ciento en Roseway/Cully corresponde a viviendas unifamiliares en comparación con el 53 por ciento en toda la ciudad). Esto también puede ser una razón que explique el aumento en las tasas de propiedad de vivienda en Roseway/Cully. (PHB)

Las casas móviles también representan una proporción mayor de todas las unidades de vivienda en Cully que en Portland. *(Not in Cully: Anti-Displacement Strategies for the Cully Neighborhood* (No en Cully: estrategias contra el desplazamiento para el vecindario de Cully), pág. 18)

Durante la última década, Cully tuvo un aumento en la tasa de diversidad que es un poco menor que en toda la ciudad (un aumento del 4 por ciento en comunidades de color en Cully frente al 5 por ciento en toda la ciudad). (esri)

El porcentaje de personas que alquilan aumentó aproximadamente un tres por ciento durante la última década. (esri)

Las casas en Cully son menos costosas en comparación con Portland en general; sin embargo, se están volviendo menos asequibles. En 2020, el precio medio de venta de una vivienda en Cully era de $439,226, mientras que en toda la ciudad de Portland era de $476,132. (esri)

En 1990, el valor medio de una vivienda en Cully era el 79 por ciento del valor medio de Portland, mientras que en 2020 esa cifra fue del 92 por ciento. Esto demuestra que, en general, Cully aumentó su valor en comparación con el resto de la ciudad. (esri)

En términos de identidad racial y étnica, según el Informe preliminar del Área TIF de Cully, el cual se basó en datos de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense (ACS) de 2015-2019, el cuarenta y tres por ciento de los habitantes representan comunidades de color, en comparación con el 29 por ciento en toda la ciudad. 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 Cully, en el que aproximadamente el 33 por ciento de los habitantes representan 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.

Los hogares con niveles educativos más bajos tienen menos oportunidades económicas que les permitan aumentar sus ingresos a medida que suben los precios de las viviendas. Las tasas de educación en Cully son ligeramente más bajas que las de Portland en general: El 92 por ciento de los habitantes de Cully se graduó de la secundaria en comparación con el 93 por ciento de los habitantes de Portland (esri). Consulte la Tabla 36 en la sección de condiciones sociales de este documento.

El ingreso promedio por hogar en Cully es de $80,426 en comparación con $104,517 en toda la ciudad. Esto se traduce en la capacidad de pagar $24,128 al año para vivienda versus $31,355 al año para vivienda usando el treinta por ciento de los ingresos del hogar para vivienda (esri).

El ingreso medio en Cully es de $70,852 y se considera que el trece por ciento de la población cumple con los estándares de pobreza. La tasa de pobreza es un porcentaje similar para la ciudad en su conjunto, pero en lo particular, la población negra en Cully tiene una tasa de pobreza del cuarenta por ciento (PHB).

Tabla 6 - Ingresos y tasa de pobreza

	Ingreso medio en Roseway-Cully en 2000*	**Ingreso medio en Roseway-Cully en 2019**	**Portland Ingreso medio en 2019**	**Tasa de pobreza en Roseway-Cully en 2019**	**Tasa de pobreza en Portland en 2019**
Total	$59,564	$70,852	$71,005	13%	14%
Blanco	$61,881	$73,467	$75,475	12%	12%
Negro	$53,851	$28,173	$36,588	40%	29%
Asiático	$59,300	$64,490	$63,194	10%	18%
Hispano/latino	$45,701	$39,458	$56,610	30%	20%
Hawaiano o isleño del Pacífico	-		$57,165		22%
Indígena estadounidense	-	-	$50,214		19%

Fuente: Censo de 2010, ACS de 2019, datos de 5 años
**Notas: 2000 en dólares de 2019, los datos de Cully corresponden al área de estudio de Cully Roseway del PHB*

Los valores de las viviendas en Cully se están apreciando a un ritmo ligeramente mayor que en Portland en general. Durante la última década, el valor medio de una vivienda en Cully aumentó un sesenta y seis por ciento, en comparación con el sesenta y tres por ciento en toda la ciudad. Sin embargo, el valor medio de una vivienda en Cully sigue siendo inferior al de las viviendas de todo Portland (PHB).

Tabla 7 – Valores medios de vivienda

Cully 2011	Cully 2019	Portland 2011	Portland 2021
$236,401	$392,000	$267,654	$424,900
Porcentaje de aumento	66%		63%

Fuente: Departamento de Vivienda de Portland

La cantidad de viviendas vendidas en Cully por año aumentó significativamente (252 por ciento) durante las últimas dos décadas. En los últimos 10 años, el volumen de ventas aumentó un 14 por ciento. El precio de venta medio también aumentó un 116 por ciento entre 1992 y 2012. *(Not in Cully: Anti-Displacement Strategies for the Cully Neighborhood* (No en Cully: estrategias contra el desplazamiento para el vecindario de Cully), pág. 19)

La tasa de hogares encabezados por una mujer soltera y sin pareja (otro indicador asociado a la pobreza) en el vecindario es casi el doble que la de la ciudad en su conjunto. *(Not in Cully: Anti-Displacement Strategies for the Cully Neighborhood* (No en Cully: estrategias contra el desplazamiento para el vecindario de Cully), pág. 6)

Viviendas multifamiliares en alquiler

La siguiente información sobre las condiciones existentes en oficinas, comercios minoristas e instalaciones industriales/flexibles proviene del *Plan de financiamiento por aumento impositivo centrado en la comunidad de Cully*, ECONorthwest, abril de 2022.

> "El área TIF de Cully sigue siendo un lugar asequible para vivir en comparación con los alquileres de viviendas multifamiliares de toda la ciudad. La baja tasa de unidades vacantes del área indica una mayor demanda de viviendas en todos los rangos de precios. En la última década se construyeron muy pocas viviendas para alquiler a precio de mercado. Desde 2012, se construyeron un total de 240 unidades de viviendas multifamiliares en el área, de las cuales 181 unidades fueron a precio de mercado. El análisis de la oferta y la demanda indica una demanda de unidades de vivienda asequibles y a precio de mercado para atender adecuadamente a los hogares de la zona. En abril de 2022, no había unidades a precio de mercado en construcción; sin embargo, había 141 unidades asequibles en construcción. Las Adelitas es un nuevo proyecto de vivienda asequible de 141 unidades que Hacienda CDC estaba construyendo en 2022 en el vecindario de Cully".[6] Además, en 2022, NAYA construyó las 56 unidades de Mamook Tokatee y Hayu Tilxam proporcionó 50

[6] Plan de financiamiento por aumento impositivo centrado en la comunidad de Cully, ECONorthwest, abril de 2022, pág. 7

unidades de vivienda asequible, lo que suma 106 unidades asequibles adicionales no incluidas en el informe de EcoNW.

Tabla 8 – Condiciones del mercado de viviendas multifamiliares en alquiler en el primer trimestre de 2022

	Área TIF de Cully	**Portland**
Unidades multifamiliares existentes	2,002	108,059
Edificios multifamiliares existentes	105	3,837
Tasa de unidades vacantes en el primer trimestre de 2022	2.8%	6.2%
Unidades en construcción	141	4,162
Renta efectiva		
Promedio	$1,107 por unidad ($1.56) por pie cuadrado	$1,475 por unidad ($2.03) por pie cuadrado
Estudio	$1,253 por unidad ($2.68) por pie cuadrado	$1,199 por unidad ($2.62) por pie cuadrado
1 dormitorio	$1,031 por unidad ($1.86) por pie cuadrado	$1,421 por unidad ($2.19) por pie cuadrado
2 dormitorios	$1,143 por unidad ($1.37) por pie cuadrado	$1,677 por unidad ($1.78) por pie cuadrado
3 dormitorios	$1,341 por unidad ($1.01) por pie cuadrado	$1,843 por unidad ($1.54) por pie cuadrado

Fuente: Plan de financiamiento por aumento impositivo centrado en la comunidad de Cully, ECONorthwest, abril de 2022, CoStar, abril de 2022

En los datos demográficos generales detallados en las Condiciones existentes del proyecto de Vivienda asequible y en la sección Condiciones sociales de este documento se describen los factores demográficos que propician la gentrificación y el desplazamiento. La intención de los proyectos de Vivienda asequible descritos en el Plan es abordar esos factores.

Proyecto: Adquisición, desarrollo y renovación de propiedades comerciales

Este proyecto tiene como finalidad "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". En respuesta al deseo expresado por la comunidad de que se dé prioridad a las inversiones comerciales junto a la vivienda asequible, el ELC de Cully solicitó que al menos cuarenta y cinco por ciento de los recursos de TIF generados en el Distrito también se destine al desarrollo comercial/empresarial.

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

- Proporcionar espacio comercial estable y asequible a largo plazo con prioridad para empresas y organizaciones sin fines de lucro que apoyen a Comunidades prioritarias;7 o sean propiedad o están baja 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;
- Apoyar la contratación de miembros de la comunidad de Cully y vecindarios colindantes, particularmente de Comunidades prioritarias;
- Apoyar el desarrollo de uso mixto que combine espacios comerciales con otros proyectos elegibles en el plan, incluidas viviendas asequibles e instalaciones y servicios prioritarios; y
- 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
- Cooperativa de crédito o banco que preste servicios a nuestra comunidad de acuerdo con los objetivos del 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

---

"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.

- 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.

RELACIÓN DEL PROYECTO DE ADQUISICIÓN, DESARROLLO Y RENOVACIÓN DE PROPIEDADES COMERCIALES CON LAS CONDICIONES ACTUALES:

Hay dos Distritos de Prosperidad de Vecindarios (NPI) existentes en el área de Cully: Cully Blvd. Alliance y Our 42nd Avenue. Un NPI es un minidistrito de financiamiento por aumento impositivo formado para ayudar a los distritos comerciales de los vecindarios de Portland. Estos dos distritos comerciales albergan la mayoría de las propiedades comerciales dentro de Cully. Las siguientes afirmaciones sobre las condiciones existentes en el Área de Cully se tomaron de Perfiles económicos de los vecindarios (Neighborhood Economic Profiles) de Prosper Portland, que evalúan de 2010 a 2019.

En la Cully Blvd. Alliance, las 79 empresas emplean a 505 personas, un promedio de 6.3 empleados por empresa. En Our 42nd Avenue, las setenta y tres empresas emplean a 557 personas, un promedio de 7.6 empleados por empresa.

El desempleo disminuyó un 4% en ambos NPI desde 2010.

La población general creció un 10% en la comunidad de Cully y un 12% en la comunidad de Our 42nd Avenue.

Ambos NPI tienen una mayor proporción de población no blanca que la ciudad de Portland. Aproximadamente el 36% frente al 27%.

Las tasas de alquiler para comercios minoristas aumentaron drásticamente en ambos NPI, 78% en Cully Blvd. Alliance y 201% en Our 42nd Avenue.

Se desarrollaron 21,168 pies cuadrados de nuevo espacio comercial en Cully Blvd. Alliance y 3,419 pies cuadrados en Our 42nd Avenue.

Los precios de venta de viviendas aumentaron un 63% en la comunidad de Cully y un 216% en la comunidad de Our 42nd Avenue.

Hubo pequeños aumentos en las tasas de educación tanto en las áreas de Cully Blvd. Alliance como de Our 42nd Avenue.

La siguiente tabla muestra la información estadística de los dos NPI.

Tabla 9 – Condiciones económicas

	Cantidad de empresas	**Cantidad de empleados**	**Descenso en la tasa de desempleo desde 2010**	**Crecimiento poblacional**	**Porcentaje de población BIPOC**	**Ciudad de Portland**
Cully	79	505	4%	10%	36%	27%
Our 42nd Avenue	73	557	4%	12%	35%	
De 2010 a 2019	**Aumentos en la tasa de alquiler en comercios minoristas**	**Nuevo espacio comercial en pies cuadrados**	**Aumento de los precios de venta de viviendas**	**Aumento de habitantes con licenciatura (Bachelor)**	**Aumento de habitantes con diploma de posgrado o título profesional**	
Cully	78%	21,168	Aumento del 63% a $462,361	1%	3%	
Our 42nd Avenue	210%	3,419	Aumento del 216% a $566,403	7%	3%	
Portland	29%					

Fuente: Perfiles económicos de los vecindarios de Prosper Portland, que evalúan de 2010 a 2019.

Nota: Habrá variaciones en los datos de la Sección de vivienda de este Informe y la sección Comercial, ya que los datos provienen de dos fuentes diferentes.

La siguiente información incluida en el texto y en la Tabla 10 sobre las condiciones existentes en oficinas, comercios minoristas e instalaciones industriales/flexibles proviene del *Plan de financiamiento por aumento impositivo centrado en la comunidad de Cully*, ECONorthwest, abril de 2022.

Oficinas

En comparación con Portland, el mercado de oficinas del Distrito TIF de Cully se mantuvo estable y está funcionando bien con una tasa de unidades vacantes favorable, según los estándares de la industria. El COVID-19 perjudicó al mercado de oficinas en todo el mundo con entornos de trabajo remoto y esto se ve en el mercado de oficinas de Portland, donde las tasas de unidades vacantes son altas, alrededor del 15.5% en el primer trimestre de 2022. Los alquileres actuales de oficinas en

el área TIF de Cully, junto con la demanda impredecible de oficinas en el futuro cercano, indican una demanda limitada a corto plazo de nuevos espacios para oficinas en el área TIF de Cully. Si la demanda de oficinas a corto plazo aumenta en el área TIF de Cully, los alquileres tendrían que aumentar a los promedios de toda la ciudad para que cualquier desarrollo especulativo de nuevas oficinas sea viable. Sin embargo, Portland experimentó un cambio en la preferencia del mercado por las ubicaciones de oficinas en los distritos comerciales de vecindarios desde la pandemia de COVID-19. Si estas preferencias de demanda continúan en el futuro, podría haber cierta demanda para el desarrollo de oficinas a escala de vecindario.

Comercio minorista

El comercio minorista es una de las clases de bienes raíces comerciales con mejor desempeño en el área TIF de Cully. Las tasas de unidades vacantes extremadamente bajas crearon presiones al alza sobre los alquileres en el área TIF de Cully, donde los alquileres solicitados superan los alquileres promedio en toda la ciudad. El análisis de la oferta y la demanda indica cierta demanda de espacio comercial en el área TIF de Cully y los alquileres actuales posiblemente respalden la construcción especulativa de nuevos comercios minoristas.

Industriales/flexibles

El sector de bienes raíces industriales/flexibles en el área TIF de Cully tuvo un buen desempeño con alquileres ligeramente por debajo de los promedios de toda la ciudad. El espacio industrial/flexible constituye la mayoría de los bienes raíces comerciales en el área TIF de Cully, que se concentra a lo largo del lado norte de NE Columbia Blvd. Las tasas de unidades vacantes de espacios industriales flexibles en el área son extremadamente bajas, y el análisis de la oferta y la demanda indica posibles aumentos de alquiler en respuesta a la alta demanda.

Tabla 10 – Condiciones del mercado de bienes raíces comerciales en el área TIF de Cully y Portland en el primer trimestre de 2022

	Área TIF de Cully	Portland
Oficinas		
Pies cuadrados existentes	421,400	58,935,102
Edificios existentes	64	2,632
Tasa de unidades vacantes en el primer trimestre de 2022	5.3%	15.5%
Alquiler de base/pie cuadrado	$17.36	$26.98
Pies cuadrados en construcción	0	603,000
Comercio minorista		
Pies cuadrados existentes	962,848	40,590,979
Edificios existentes	218	4,954
Tasa de unidades vacantes en el primer trimestre de 2022	1.4%	4.3%
Alquiler de base/pie cuadrado	$31.57	$9.98
Pies cuadrados en construcción	0	57,800
Industriales/flexibles		
Pies cuadrados existentes	3,564,412	95,890,736
Edificios existentes	227	3,165
Tasa de unidades vacantes en el primer trimestre de 2022	1.9%	5.1%
Alquiler de base/pie cuadrado	$8.83	$9.89
Pies cuadrados en construcción	0	718,000

Fuente: Informe de ECONW de abril de 2022, CoStar, abril de 2022

En las Condiciones existentes anteriores se identifican las condiciones económicas que conducen a la gentrificación y el desplazamiento. La intención del proyecto de Adquisición, desarrollo y renovación de propiedades comerciales descrito en el Plan es abordar esas condiciones.

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 inversiones de TIF, para celebrar y representar a las Comunidades prioritarias8 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 finalicen 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 generalmente requerirá su inclusión en un Plan de acción.

RELACIÓN DEL PROYECTO DE ARTE, CULTURA Y SEÑALIZACIÓN CON LAS CONDICIONES ACTUALES:

La necesidad de establecer un sentido de identidad y honrar la cultura ha sido uno de los temas constantes de la comunidad de Cully. Actualmente no existe una fuente de financiamiento constante ni tampoco un requisito uniforme para financiar el arte, la cultura y la señalización en la comunidad de Cully. Incluir fondos TIF para arte, cultura y señalización ofrece una vía para alcanzar el principio de celebrar y representar a las Comunidades prioritarias en Cully establecido en el Plan de Distrito TIF de Cully.

Adquisición de tierras y banco de tierras

Este proyecto requiere la adquisición de propiedades para futuro desarrollo o reurbanización (de conformidad con lo dispuesto en las Secciones V, VI y X del Plan). Estas actividades ofrecen futuras oportunidades de desarrollo para prevenir el desplazamiento de personas y 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.

vulnerables de Cully, preservar las actuales oportunidades de vivienda asequible y prosperidad económica, y crear nuevas oportunidades para que personas y comunidades vulnerables, especialmente las Comunidades prioritarias, vivan, trabajen y prosperen en Cully, incluidas las personas previamente desplazadas.

Este proyecto también centra los esfuerzos en controlar la tierra para que siga siendo asequible, y en actividades de remediación en las propiedades de bancos de tierras para garantizar que sean urbanizables en el futuro.

RELACIÓN DEL PROYECTO DE ADQUISICIÓN DE TIERRAS Y BANCO DE TIERRAS CON LAS CONDICIONES ACTUALES:

Actualmente no existe ninguna fuente de financiamiento para que la comunidad de Cully gaste fondos en la adquisición oportunista de propiedades que prevengan el desplazamiento de habitantes, empresas e instituciones comunitarias de los edificios existentes. Tampoco existe una fuente de financiamiento general para que la comunidad de Cully pueda adquirir propiedades para la creación de un banco de tierras que ayude a prevenir el desplazamiento de personas y comunidades vulnerables de Cully, preservar las oportunidades existentes de vivienda asequible y prosperidad económica, y crear nuevas oportunidades para que personas y comunidades vulnerables, especialmente personas de color, personas de bajos ingresos e indígenas y pueblos tribales, incluidos los previamente desplazados, vivan, trabajen y prosperen en Cully. Las condiciones existentes de vivienda y comercio confirman la necesidad de estos proyectos de adquisición, desarrollo y renovación de propiedades comerciales y viviendas asequibles en el Plan.

Mejoras recreativas

En asociación con agencias públicas y organizaciones comunitarias, el Plan busca 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

RELACIÓN ENTRE LAS CONDICIONES ACTUALES Y EL PROYECTO DE MEJORAS RECREATIVAS:

El deseo de mejores oportunidades recreativas también fue un tema recurrente en los comentarios de la comunidad mientras se desarrollaba el Plan de Distrito TIF de Cully. Los parques del Área, tal como figuran en el mapa de la guía Discover Portland (Descubra Portland) de Parques y recreación (Parks & Recreation), se muestran en la sección Infraestructura de este documento; ver

Figura 4.

La comunidad ha expresado su deseo de contar con instalaciones adicionales que brinden oportunidades recreativas. La descripción del proyecto incluye los siguientes: centros comunitarios, huertas comunitarias, instalaciones deportivas como canchas de baloncesto y de fútbol, e instalaciones recreativas ubicadas en desarrollos comerciales y de viviendas asequibles.

Mejoras de infraestructura

Este proyecto proporcionaría 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.

RELACIÓN ENTRE LAS CONDICIONES ACTUALES Y EL PROYECTO DE MEJORAS DE INFRAESTRUCTURA:

El cuarenta y siete por ciento (47%) de las calles se encuentran en mal o muy mal estado. Es posible que se requieran mejoras de infraestructura en la implementación de proyectos del Plan. Estas mejoras de infraestructura pueden incluir, entre otras, mejoras de fachadas, incluida la construcción de aceras, mejoras de seguridad o conexiones de servicios públicos.

Administración

Este proyecto autoriza gastos para los costos 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.

RELACIÓN ENTRE LAS CONDICIONES ACTUALES Y EL PROYECTO DE ADMINISTRACIÓN:

Una vez que exista un plan de financiamiento por aumento impositivo con sus requisitos asociados para la administración, también será necesario asignar fondos para dicha administración. Actualmente no existe ninguna otra fuente de financiamiento para estos costos.

IV. EL COSTO TOTAL ESTIMADO DE CADA PROYECTO Y LAS FUENTES DE DINERO PARA PAGAR DICHOS COSTOS

El endeudamiento máximo para el distrito sería de $350 millones con recursos significativos durante la vigencia del Distrito TIF para estabilizar a los habitantes y las pequeñas empresas, con recursos más modestos disponibles en los primeros cinco a diez años que serán cruciales para su estabilización. El cuarenta y cinco por ciento, o $143 millones, se reservaría para inversiones gestionadas por el PHB de acuerdo con la Política de reserva para viviendas de la ciudad de Portland, y el resto sería administrado por Prosper Portland con un mínimo del 45 por ciento reservado para inversiones de desarrollo económico.

Tabla 11 muestra los costos estimados de los proyectos en dólares ajustados por inflación y los dólares estimados de gastos del año al final del año fiscal 2023. Estos costos también se muestran en los costos del "año de desembolso", lo que supone una inflación del tres por ciento anual. Estas estimaciones son aproximadas y se hará un cálculo más exacto en los Planes de acción de cinco años y en el proceso de presupuestación anual teniendo en cuenta que el factor limitante es el endeudamiento máximo. Las fuentes de dinero para pagar esos costos son los ingresos por aumento impositivo.

El endeudamiento máximo para el distrito sería de $350 millones con recursos significativos durante la vigencia del Distrito TIF para estabilizar a los habitantes y las pequeñas empresas, con recursos más modestos disponibles en los primeros cinco a diez años que serán cruciales para su estabilización. El cuarenta y cinco por ciento, o $143 millones, se reservaría para inversiones gestionadas por el PHB de acuerdo con la Política de reserva para viviendas de la ciudad de Portland, y el resto sería administrado por Prosper Portland con un mínimo del 45 por ciento reservado para inversiones de desarrollo económico.

Tabla 11 - Costo estimado de cada proyecto

Endeudamiento máximo total	350,000,000
Bono y administración de TIF (4%)	13,426,000
Costo de emisión de bonos y reservas	17,159,000
Proyectos (endeudamiento máximo - administración)	319,415,000
Vivienda asequible conforme a la Política de reserva (45% mínimo)	143,736,750
Desarrollo económico (55%, mínimo de 45%)	175,678,250
Endeudamiento máximo total	350,000,000

Fuente: Prosper Portland con aportaciones del Comité de Liderazgo de Exploración de Cully

V. ANÁLISIS FINANCIERO DEL PLAN

Los ingresos estimados del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully hasta el final del año fiscal (Fiscal Year End, FYE) 2059 se calculan en base a proyecciones del valor tasado dentro del Área y la tasa impositiva consolidada que corresponderá en el Área ajustada por descuentos y morosidad.

Las proyecciones a largo plazo para el final del año fiscal 2024 y años posteriores suponen una tasa de crecimiento anual del tres por ciento para el valor tasado en el Área. Estas proyecciones de crecimiento son la base de las proyecciones de las siguientes tablas.

La Tabla 12 y la Tabla 13 muestran el valor tasado incremental, las tasas impositivas y los ingresos del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully cada año.

Se prevé que el primer año de recaudación del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully sea el año fiscal que finaliza en 2024. El financiamiento bruto del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully (TIF)[9] se calcula multiplicando la tasa impositiva por el valor tasado utilizado. La tasa impositiva es por mil dólares de valor tasado, por lo que el cálculo consiste en “multiplicar la tasa impositiva por el valor tasado utilizado y dividir entre mil”.

La tasa impositiva consolidada incluye únicamente tasas impositivas permanentes, excepto $0.5038/$1,000 del gravamen de tasa permanente (el “Impuesto de brecha”) de las Escuelas Públicas de Portland (Portland Public Schools). La tasa consolidada también excluye los gravámenes sobre los bonos de obligación general y los gravámenes opcionales locales. Los ajustes son por pérdidas por compresión estimadas en 6.5 por ciento, y pagos insuficientes y morosidad asumidos en un 5 por ciento.

[9] TIF también se utiliza para hacer referencia a los ingresos del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully.

Tabla 12 - Valor tasado incremental proyectado, tasas impositivas e ingresos del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully

Fin del año fiscal	Valor tasado total	Valor tasado de la base congelada	Incremento URA	Incremento compartido	Tasa impositiva	TIF bruto URA	TIF bruto compartido	Ajustes (a URA)	TIF neto (URA)	Valor proyectado de TIF neto (URA)
2024	1,103,279,231	1,071,144,885	32,134,347	0	19.02	611,253	0	(47,983)	563,270	546,864
2025	1,136,377,608	1,071,144,885	65,232,723	0	19.02	1,240,844	0	(97,406)	1,143,438	1,077,800
2026	1,170,468,936	1,071,144,885	99,324,052	0	19.02	1,889,322	0	(148,312)	1,741,010	1,593,271
2027	1,205,583,005	1,071,144,885	134,438,120	0	19.12	2,570,699	0	(201,800)	2,368,899	2,104,736
2028	1,241,750,495	1,071,144,885	170,605,610	0	18.92	3,228,165	0	(253,411)	2,974,754	2,566,049
2029	1,279,003,009	1,071,144,885	207,858,125	0	18.92	3,933,050	0	(308,744)	3,624,305	3,035,299
2030	1,317,373,100	1,071,144,885	246,228,215	0	18.92	4,659,081	0	(365,738)	4,293,343	3,490,881
2031	1,356,894,293	1,071,144,885	285,749,408	0	18.92	5,406,893	0	(424,441)	4,982,452	3,933,194
2032	1,397,601,122	1,071,144,885	326,456,237	0	18.92	6,177,140	0	(484,905)	5,692,234	4,362,624
2033	1,439,529,155	1,071,144,885	368,384,270	0	18.92	6,970,493	0	(547,184)	6,423,310	4,779,546
2034	1,482,715,030	1,071,144,885	411,570,145	0	18.92	7,787,648	0	(611,330)	7,176,318	5,184,325
2035	1,527,196,481	1,071,144,885	456,051,596	0	18.92	8,629,317	0	(677,401)	7,951,916	5,577,314
2036	1,573,012,375	1,071,144,885	501,867,490	0	18.92	9,496,236	0	(745,455)	8,750,782	5,958,857
2037	1,620,202,746	1,071,144,885	549,057,862	0	18.92	10,389,163	0	(815,549)	9,573,614	6,329,287
2038	1,668,808,829	1,071,144,885	597,663,944	0	18.92	11,308,878	0	(887,747)	10,421,131	6,688,927
2039	1,718,873,094	1,071,144,885	624,525,030	23,203,179	18.92	11,817,138	439,046	(927,645)	10,889,492	6,785,972
2040	1,770,439,286	1,071,144,885	663,199,675	36,094,727	18.92	12,548,932	682,977	(985,091)	11,563,840	6,996,314
2041	1,823,552,465	1,071,144,885	703,034,559	49,373,022	18.92	13,302,679	934,226	(1,044,260)	12,258,419	7,200,529
2042	1,878,259,039	1,071,144,885	744,064,489	63,049,665	18.92	14,079,039	1,193,013	(1,105,205)	12,973,835	7,398,797
2043	1,934,606,810	1,071,144,885	786,325,318	77,136,608	18.92	14,878,690	1,459,563	(1,167,977)	13,710,713	7,591,289
2044	1,992,645,015	1,071,144,885	829,853,971	91,646,159	18.92	15,702,331	1,734,110	(1,232,633)	14,469,698	7,778,176
2045	2,052,424,365	1,071,144,885	874,688,484	106,590,996	18.92	16,550,681	2,016,894	(1,299,228)	15,251,452	7,959,618
2046	2,113,997,096	1,071,144,885	920,868,032	121,984,179	18.92	17,424,481	2,308,160	(1,367,822)	16,056,659	8,135,777
2047	2,177,417,009	1,071,144,885	968,432,967	137,839,157	18.92	18,324,495	2,608,165	(1,438,473)	16,886,022	8,306,804
2048	2,242,739,519	1,071,144,885	1,017,424,849	154,169,785	18.92	19,251,510	2,917,170	(1,511,243)	17,740,266	8,472,850
2049	2,310,021,705	1,071,144,885	1,067,886,489	170,990,331	18.92	20,206,335	3,235,445	(1,586,197)	18,620,137	8,634,059
2050	2,379,322,356	1,071,144,885	1,119,861,977	188,315,494	18.92	21,189,804	3,563,268	(1,663,400)	19,526,405	8,790,574
2051	2,450,702,026	1,071,144,885	1,173,396,730	206,160,412	18.92	22,202,778	3,900,926	(1,742,918)	20,459,860	8,942,529
2052	2,524,223,087	1,071,144,885	1,228,537,525	224,540,677	18.92	23,246,141	4,248,714	(1,824,822)	21,421,319	9,090,059
2053	2,599,949,780	1,071,144,885	1,285,332,545	243,472,350	18.92	24,320,805	4,606,935	(1,909,183)	22,411,622	9,233,292
2054	2,677,948,273	1,071,144,885	1,343,831,415	262,971,974	18.92	25,427,709	4,975,903	(1,996,075)	23,431,634	9,372,352

Tabla 13 - Valor tasado incremental proyectado, tasas impositivas e ingresos del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully, página 2

Fin del año fiscal	Valor tasado total	Valor tasado de la base congelada	Incremento URA	Incremento compartido	Tasa impositiva	TIF bruto URA	TIF bruto compartido	Ajustes (a URA)	TIF neto (URA)	Valor proyectado de TIF neto (URA)
2055	2,758,286,721	1,071,144,885	1,404,085,251	283,056,586	18.92	26,567,820	5,355,940	(2,085,574)	24,482,246	9,507,363
2056	2,841,035,323	1,071,144,885	1,466,146,702	303,743,736	18.92	27,742,135	5,747,378	(2,177,758)	25,564,377	9,638,441
2057	2,926,266,383	1,071,144,885	1,530,069,997	325,051,501	18.92	28,951,678	6,150,559	(2,272,707)	26,678,972	9,765,702
2058	3,014,054,374	1,071,144,885	1,595,910,991	346,998,499	18.92	30,197,509	6,565,836	(2,370,504)	27,827,004	9,889,255
2059	3,104,476,005	1,071,144,885	1,663,727,214	369,603,907	18.92	31,480,714	6,993,571	(2,471,236)	29,009,478	10,009,210

Fuente: Prosper Portland

VI. EL MONTO ESTIMADO DE INGRESOS REQUERIDOS DEL PLAN DE FINANCIAMIENTO POR AUMENTO IMPOSITIVO DE CULLY Y EL AÑO PREVISTO EN EL CUAL SE RETIRARÁ EL ENDEUDAMIENTO

La tabla 14 muestra un resumen de la capacidad financiera del Área, incluida la manera en que los ingresos totales de TIF se traducen en la capacidad de financiar proyectos por aumento impositivo en dólares ajustados por inflación de 2022 en incrementos de cinco años. Las Tabla 15 a Tabla 19 muestran tablas más detalladas sobre la asignación de ingresos s al servicio de deuda.

Se prevé que el Área finalice todos los proyectos y tenga suficientes ingresos financieros del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully para poner fin al área de aumento impositivo al final del año fiscal 2059, un plan de aumento impositivo de 36 años. Estos supuestos muestran un posible escenario de financiamiento y que este escenario es financieramente viable.

El endeudamiento máximo es de $350,000,000. El monto total estimado de ingresos del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully necesarios para atender el endeudamiento máximo de $350,000,000 es $478,900,000 y proviene de imposiciones fiscales de tasa permanente. El aumento por arriba del endeudamiento máximo se debe al costo proyectado de los intereses sobre los empréstitos (préstamos) que no forman parte del endeudamiento máximo.

El análisis financiero de la capacidad de financiamiento de proyectos en incrementos de cinco años se muestra a continuación en la tabla 20.

Tabla 14 - Capacidad de TIF del Área al final del año fiscal 2022 Cifras redondeadas ajustadas por inflación

	Monto exacto en dólares	Monto redondeado en dólares
TIF neto total	478,914,227	478,900,000
Endeudamiento máximo	350,000,000	350,000,000
Capacidad (2023 $)	236,727,933	236,700,000
Años 1-5	8,791,371	8,800,000
Años 6-10	25,015,645	25,000,000
Años 11-15	43,873,760	43,900,000
Años 16-20	61,396,300	61,400,000
Años 21-25	80,404,097	80,400,000
Años 26-30	102,439,344	102,400,000
Años 31-36	156,993,711	157,000,000

Fuente: Prosper Portland

Debido a la urgencia de estabilizar la comunidad, el ELC expresó su interés en obtener acceso al capital en una etapa inicial de la vigencia del distrito, ya sea mediante bonos u otros medios.

Tabla 15 - Ingresos del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully y asignaciones para el servicio de deuda, página 1

Año fiscal	23-24	24-25	25-26	26-27	27-28	28-29	29-30
Valor tasado del año anterior	1,071,144,885	1,103,279,231	1,136,377,608	1,170,468,936	1,205,583,005	1,241,750,495	1,279,003,009
Base congelada	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885
Incremento	32,134,347	65,232,723	99,324,052	134,438,120	170,605,610	207,858,125	246,228,215
Valor tasado (referencia)	1,103,279,231	1,136,377,608	1,170,468,936	1,205,583,005	1,241,750,495	1,279,003,009	1,317,373,100
Impuestos							
Tasa impositiva consolidada del día	19.0218	19.0218	19.0218	19.1218	18.9218	18.9218	18.9218
Saldo inicial	-	-	-	-	-	-	-
Dividir los impuestos (a recaudar) Sal 4c	611,253	1,240,844	1,889,322	2,570,699	3,228,165	3,933,050	4,659,081
Servicio de deuda							
LOC 1						595,000	595,000
Servicio de deuda total						**595,000**	**595,000**

Fuente: Prosper Portland

Tabla 16 - Ingresos del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully y asignaciones para el servicio de deuda, página 2

Año fiscal	30-31	31-32	32-33	33-34	34-35	35-36	36-37
Valor tasado del año anterior	1,317,373,100	1,356,894,293	1,397,601,122	1,439,529,155	1,482,715,030	1,527,196,481	1,573,012,375
Base congelada	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885
Incremento	285,749,408	326,456,237	368,384,270	411,570,145	456,051,596	501,867,490	549,057,862
Valor tasado (referencia)	1,356,894,293	1,397,601,122	1,439,529,155	1,482,715,030	1,527,196,481	1,573,012,375	1,620,202,746
Impuestos							
Tasa impositiva consolidada del día	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218
Saldo inicial	-	-	6,229,933	3,114,967	3,114,967	3,114,967	3,114,967
Dividir los impuestos (a recaudar) Sal 4c	5,406,893	6,177,140	6,970,493	7,787,648	8,629,317	9,496,236	10,389,163
LOC 1	595,000	595,000	-				
LOC 2	280,000	280,000	-				
BONO 1			3,114,967	3,114,967	3,114,967	3,114,967	3,114,967
LOC 3					280,000	280,000	280,000
LOC 4							280,000
Servicio de deuda total	**875,000**	**875,000**	**3,114,967**	**3,114,967**	**3,394,967**	**3,394,967**	**3,674,967**

Fuente: Prosper Portland

Tabla 17 - Ingresos del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully y asignaciones para el servicio de deuda, página 3

Año fiscal	38-39	39-40	40-41	41-42	42-43	43-44	44-45
Valor tasado del año anterior	1,668,808,829	1,718,873,094	1,770,439,286	1,823,552,465	1,878,259,039	1,934,606,810	1,992,645,015
Base congelada	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885
Incremento	647,728,209	699,294,402	752,407,580	807,114,154	863,461,926	921,500,130	981,279,480
Valor tasado (referencia)	1,718,873,094	1,770,439,286	1,823,552,465	1,878,259,039	1,934,606,810	1,992,645,015	2,052,424,365
Impuestos	-	-	-	-	-	-	-
Tasa impositiva consolidada del día	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218
Saldo inicial	3,114,967	3,114,967	3,114,967	3,114,967	10,100,043	6,607,505	6,607,505
Dividir los impuestos (a recaudar) Sal 4c	11,817,138	12,548,932	13,302,679	14,079,039	14,878,690	15,702,331	16,550,681
LOC 1							
LOC 2							
BONO 1	3,114,967	3,114,967	3,114,967	3,114,967	3,114,967	3,114,967	3,114,967
LOC 3	280,000	280,000	280,000	280,000			
LOC 4	280,000	280,000	280,000	280,000			
LOC 5	280,000	280,000	280,000	280,000			
LOC 6			175,000	175,000			
Bono 2					3,492,538	3,492,538	3,492,538
LOC 7							280,000
Servicio de deuda total	**3,954,967**	**3,954,967**	**4,129,967**	**4,129,967**	**6,607,505**	**6,607,505**	**6,887,505**

Fuente: Prosper Portland

Tabla 18 – Ingresos del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully y asignaciones para el servicio de deuda, página 4

Año fiscal	46-47	47-48	48-49	49-50	50-51	51-52	52-53
Valor tasado del año anterior	2,113,997,096	2,177,417,009	2,242,739,519	2,310,021,705	2,379,322,356	2,450,702,026	2,524,223,087
Base congelada	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885
Incremento	1,106,272,124	1,171,594,634	1,238,876,820	1,308,177,471	1,379,557,142	1,453,078,203	1,528,804,895
Valor tasado (referencia)	2,177,417,009	2,242,739,519	2,310,021,705	2,379,322,356	2,450,702,026	2,524,223,087	2,599,949,780
Impuestos	-	-	-	-	-	-	-
Tasa impositiva consolidada del día	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218
Saldo inicial	6,607,505	6,607,505	6,607,505	6,607,505	6,607,505	6,607,505	21,710,373
Dividir los impuestos (a recaudar) Sal 4c	18,324,495	19,251,510	20,206,335	21,189,804	22,202,778	23,246,141	24,320,805
LOC 1							
LOC 2							
BONO 1	3,114,967	3,114,967	3,114,967	3,114,967	3,114,967	3,114,967	
LOC 3							
LOC 4							
LOC 5							
LOC 6							
Bono 2	3,492,538	3,492,538	3,492,538	3,492,538	3,492,538	3,492,538	3,492,538
LOC 7	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	
LOC 8	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	
LOC 9			280,000	280,000	280,000	280,000	
LOC 10					280,000	280,000	
Bono 3							7,551,434
Servicio de deuda total	**7,167,505**	**7,167,505**	**7,447,505**	**7,447,505**	**7,727,505**	**7,727,505**	**11,043,972**

Fuente: Prosper Portland

Tabla 19 - Ingresos del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully y asignaciones para el servicio de deuda, página 5

Año fiscal	54-55	55-56	56-57	57-58	58-59
Valor tasado del año anterior	2,677,948,273	2,758,286,721	2,841,035,323	2,926,266,383	3,014,054,374
Base congelada	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885	1,071,144,885
Incremento	1,687,141,837	1,769,890,438	1,855,121,498	1,942,909,490	2,033,331,121
Valor tasado (referencia)	2,758,286,721	2,841,035,323	2,926,266,383	3,014,054,374	3,104,476,005
Impuestos	-	-	-	-	-
Tasa impositiva consolidada del día	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218	18.9218
Saldo inicial	27,521,413	41,118,737	55,854,745	71,766,522	88,892,274
Dividir los impuestos (a recaudar) Sal 4c	26,567,820	27,742,135	28,951,678	30,197,509	31,480,714
LOC 1					
LOC 2					
BONO 1					
LOC 3					
LOC 4					
LOC 5					
LOC 6					
Bono 2	3,492,538	3,492,538	3,492,538	3,492,538	3,492,538
LOC 7					
LOC 8					
LOC 9					
LOC 10					
Bono 3	7,551,434	7,551,434	7,551,434	7,551,434	7,551,434
Servicio de deuda total	**11,043,972**	**11,043,972**	**11,043,972**	**11,043,972**	**11,043,973**

Fuente: Prosper Portland

VII. FECHA PREVISTA DE FINALIZACIÓN DE CADA PROYECTO

El cronograma para la realización de proyectos se basará en la disponibilidad de fondos. Los proyectos estarán en curso y se finalizarán según las instrucciones de la Agencia de conformidad con el Estatuto y los Planes de acción de cinco años. También se muestran los gastos anuales para la administración de programas.

Se prevé la finalización de todos los proyectos del Área y que se disponga de suficientes ingresos para terminar el Área a fines del año fiscal 2059, un programa de treinta y seis años.

La cantidad de dinero disponible para proyectos en dólares ajustados por inflación de 2023 para el Área es de aproximadamente $236,700,000. Este monto de $236,700,000 se calcula tomando el endeudamiento máximo (maximum indebtedness, MI) y llevándolo a dólares ajustados por inflación de 2023. Esto se debe a que se hace referencia al MI en dólares ajustados por inflación, por lo que entender cómo el MI se relaciona con el factor de inflación a lo largo de 36 años es importante para poder hacer proyecciones sobre la asignación de fondos durante la vigencia del Área.

Tabla 20 muestra el monto de $236,700,000 en dólares ajustados por inflación de 2023 para los proyectos ajustados a lo largo de la vigencia del Área, incluidos los gastos administrativos, hasta alcanzar el endeudamiento máximo total de $350,000,000.

La tasa de inflación del 3% es la tasa a usar en el futuro en caso de que se desee hacer una modificación para aumentar el endeudamiento máximo de conformidad con ORS 457.470.

Las siguientes tablas se prepararon para mostrar la viabilidad financiera del Área tal como se exige en ORS 457. Se asume que los proyectos se finalicen cuando los fondos estén disponibles y de conformidad con los Planes de acción de cinco años.

Tabla 20 - Programas y costos con plazos de finalización estimados

	Costo de emisión de bonos y reservas	**Admin./Predes. en todo el distrito**	**Vivienda**	**Desarrollo económico**	**Total**
Años 1-5	8,809	1,032,006	11,145,663	13,622,476	25,808,954
Años 6-10	3,794,002	1,249,665	13,496,383	16,495,579	35,035,629
Años 11-15	26,769	2,029,688	21,920,632	26,791,884	50,768,974
Años 16-20	4,271,370	1,902,424	20,546,175	25,111,992	51,831,961
Años 21-25	45,980	2,797,342	30,211,294	36,924,915	69,979,531
Años 26-30	9,212,009	4,294,518	46,380,791	56,687,633	116,574,951
Años 31-36	0	0	0	0	0
Total	*17,358,939*	*13,305,642*	*143,700,938*	*175,634,480*	*350,000,000*

Fuente: Prosper Portland

VIII. DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS

Distribución de ingresos significa que, en los umbrales establecidos en ORS 457.470, las jurisdicciones fiscales afectadas recibirán una parte del crecimiento gradual en el Área. El primer umbral es cuando los ingresos financieros anuales del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully excedan el tres por ciento del endeudamiento máximo original del Plan (3% de $350,000,000 es $10,500,000). En el umbral del tres por ciento, la Agencia recibirá ingresos por aumento impositivo, tal como se establece en ORS 457.470(4)(a-e). Los distritos fiscales que se superponen recibirían el resto de los ingresos de TIF. Las proyecciones de la distribución de ingresos se muestran en la Tabla en la columna "Distribución de ingresos".

ORS 457.470

(4)(a) Salvo lo dispuesto en los párrafos (b) a (d) de esta subsección, una agencia de renovación urbana puede notificar al tasador para imponer la división máxima de impuestos para un plan metropolitano grande que se haya aprobado inicialmente el 1 de enero de 2010 o después.

(b) En el primer año posterior al año en que la división máxima de impuestos iguale o supere el tres por ciento del endeudamiento máximo inicial en el plan, la agencia notificará al tasador conforme a ORS 457.440 (2)(d) para calcular la división de impuestos para el área de renovación urbana usando un valor tasado que no supere la suma de:

> (A) La cantidad de valor tasado que calcule la agencia dará como resultado una división de ingresos fiscales igual al tres por ciento del endeudamiento máximo inicial en el plan; y
>
> (B) El setenta y cinco por ciento de la cantidad por la que el aumento asumido supere el valor tasado del aumento que calcule la agencia dará como resultado una división de ingresos fiscales igual al tres por ciento del endeudamiento máximo inicial en el plan.

(c) Salvo lo dispuesto en el párrafo (d) de esta subsección, comenzando con el año posterior al año indicado en el párrafo (b) de esta subsección, la agencia notificará al tasador conforme a ORS 457.440 (2)(d) para calcular la división de impuestos para el área de renovación urbana usando un valor tasado que no supere la suma de:

> (A) La cantidad de valor tasado que la agencia calcule dará como resultado una división de los ingresos fiscales igual a la mayor cantidad de división de los ingresos fiscales que la agencia tenía permitido usar en cualquier año anterior para calcular el valor tasado según este párrafo o el párrafo (b) de esta subsección; y
>
> (B) El setenta y cinco por ciento de la cantidad por la que el aumento asumido supere el valor tasado del aumento que calcule la agencia dará como resultado una división de los ingresos fiscales igual a la mayor cantidad de división de los ingresos fiscales que la agencia tenía permitido usar en cualquier año anterior según este párrafo o el párrafo (b) de esta subsección.

(d) Comenzando con el primer año posterior al año indicado en el párrafo (c) de esta subsección en el que la división de los ingresos fiscales iguale o exceda el 10 por ciento del endeudamiento máximo inicial en el plan, la agencia notificará al tasador conforme a ORS 457.440 (2)(d) para calcular la división de impuestos para el área de renovación urbana utilizando una cantidad de valor tasado que

calcule la agencia que dará como resultado una división de los ingresos fiscales que no exceda el 10 por ciento del endeudamiento máximo inicial en el plan.

(e) Después de calcular el valor tasado de conformidad con el párrafo (b), (c) o (d) de esta subsección, una agencia modificará aún más el valor si, por razones distintas al uso del aumento asumido, el valor incluido en la notificación del año anterior al tasador dio como resultado una división de los ingresos fiscales diferente de las respectivas cantidades meta según los párrafos (b) a (d) de esta subsección. La modificación prevista en este párrafo no podrá exceder una cantidad que diera como resultado la diferencia entre los ingresos reales y las cantidades meta.

Si el valor tasado en el Área aumenta más rápidamente de lo proyectado, los factores desencadenantes de la distribución de ingresos se alcanzarían antes.

Tabla 21 - Distribución de ingresos

Fin del año fiscal	Valor tasado total	Valor tasado de la base congelada	Incremento URA	Distribución de ingresos
2024	1,103,279,231	1,071,144,885	32,134,347	0
2025	1,136,377,608	1,071,144,885	65,232,723	0
2026	1,170,468,936	1,071,144,885	99,324,052	0
2027	1,205,583,005	1,071,144,885	134,438,120	0
2028	1,241,750,495	1,071,144,885	170,605,610	0
2029	1,279,003,009	1,071,144,885	207,858,125	0
2030	1,317,373,100	1,071,144,885	246,228,215	0
2031	1,356,894,293	1,071,144,885	285,749,408	0
2032	1,397,601,122	1,071,144,885	326,456,237	0
2033	1,439,529,155	1,071,144,885	368,384,270	0
2034	1,482,715,030	1,071,144,885	411,570,145	0
2035	1,527,196,481	1,071,144,885	456,051,596	0
2036	1,573,012,375	1,071,144,885	501,867,490	0
2037	1,620,202,746	1,071,144,885	549,057,862	0
2038	1,668,808,829	1,071,144,885	597,663,944	0
2039	1,718,873,094	1,071,144,885	624,525,030	23,203,179
2040	1,770,439,286	1,071,144,885	663,199,675	36,094,727
2041	1,823,552,465	1,071,144,885	703,034,559	49,373,022
2042	1,878,259,039	1,071,144,885	744,064,489	63,049,665
2043	1,934,606,810	1,071,144,885	786,325,318	77,136,608
2044	1,992,645,015	1,071,144,885	829,853,971	91,646,159
2045	2,052,424,365	1,071,144,885	874,688,484	106,590,996
2046	2,113,997,096	1,071,144,885	920,868,032	121,984,179
2047	2,177,417,009	1,071,144,885	968,432,967	137,839,157
2048	2,242,739,519	1,071,144,885	1,017,424,849	154,169,785
2049	2,310,021,705	1,071,144,885	1,067,886,489	170,990,331
2050	2,379,322,356	1,071,144,885	1,119,861,977	188,315,494
2051	2,450,702,026	1,071,144,885	1,173,396,730	206,160,412
2052	2,524,223,087	1,071,144,885	1,228,537,525	224,540,677
2053	2,599,949,780	1,071,144,885	1,285,332,545	243,472,350
2054	2,677,948,273	1,071,144,885	1,343,831,415	262,971,974
2055	2,758,286,721	1,071,144,885	1,404,085,251	283,056,586
2056	2,841,035,323	1,071,144,885	1,466,146,702	303,743,736
2057	2,926,266,383	1,071,144,885	1,530,069,997	325,051,501
2058	3,014,054,374	1,071,144,885	1,595,910,991	346,998,499
2059	3,104,476,005	1,071,144,885	1,663,727,214	369,603,907

Fuente: Prosper Portland

IX. IMPACTO DEL FINANCIAMIENTO DEL PLAN DE FINANCIAMIENTO POR AUMENTO IMPOSITIVO DE CULLY

El financiamiento del endeudamiento máximo del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully, hasta y después de que se pague el endeudamiento, impacta en todas las entidades que cobran gravámenes de tasa permanente sobre la propiedad en el Área.

El impacto del financiamiento del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully en los distritos fiscales superpuestos consiste principalmente en los ingresos del impuesto a la propiedad que se dejan de percibir por gravámenes de tasa permanente aplicados al crecimiento del valor tasado en el Área. Estas proyecciones son para los impactos estimados hasta el final del año fiscal 2059 y se muestran en las Tabla a la Tabla 25.

Aparte del Impuesto de brecha de las Escuelas Públicas de Portland, el Distrito Escolar de Portland (Portland School District) y el Distrito de Servicio de Educación (Education Service District, ESD) del Condado de Multnomah no se ven *directamente* afectados por el financiamiento por aumento impositivo, pero las cantidades de sus impuestos divididos para el Plan se muestran en las siguientes tablas. Según la ley actual de financiamiento escolar, los ingresos del impuesto a la propiedad se combinan con los ingresos del Fondo Escolar Estatal (State School Fund) para alcanzar objetivos de financiamiento por estudiante. De acuerdo con este sistema, los impuestos a la propiedad no percibidos, debido al uso del financiamiento por aumento impositivo, se reemplazan sustancialmente con ingresos del Fondo Escolar Estatal, según lo determinado por una fórmula de financiamiento a nivel estatal. No se prevé que el Impuesto de brecha se calcule en la división de los ingresos fiscales que se asignarán a Prosper Portland, por lo que el impacto del Impuesto de brecha en las Escuelas Públicas de Portland es un impacto positivo. El Distrito Escolar deberá completar la documentación correspondiente con el tasador del condado de Multnomah para asegurarse de que el Impuesto de brecha no se incluya en la división de impuestos.

La ciudad de Portland cobra un impuesto para pagar los costos de su Plan del Fondo de Jubilación y Discapacidad de Bomberos y Policías (Fire and Police Disability and Retirement Fund, FPD&R). La tasa de este impuesto se incluye en la tasa impositiva consolidada del Área. El impuesto se impone de manera que, cuando la tasa impositiva se divida para las áreas de aumento impositivo, la recaudación de impuestos sea suficiente para cubrir tanto la cantidad solicitada por la ciudad para el Plan del FPD&R como las cantidades para los planes de financiamiento por aumento impositivo. Los contribuyentes pagan una mayor cantidad de impuestos como resultado de la división de impuestos. La recaudación de impuestos para el Área atribuible al impuesto del FPD&R se muestra en las Tabla 22 a Tabla 25.

Tabla 22 - Impacto proyectado en los gravámenes de tasa permanente del distrito fiscal, página 1

Año fiscal	TOTAL:	23-24	24-25	25-26	26-27	27-28	28-29	29-30	**30-31**	**31-32**	**32-33**
Ciudad de Portland	115,834,331	135,533	275,132	418,920	567,020	719,564	876,684	1,038,518	1,205,207	1,376,896	1,553,736
Condado de Multnomah	109,922,402	128,616	261,090	397,539	538,081	682,839	831,940	985,514	1,143,696	1,306,623	1,474,437
Biblioteca del condado de Multnomah	30,875,658	36,126	73,337	111,663	151,139	191,800	233,680	276,817	321,248	367,012	414,149
Metro	2,444,745	2,860	5,807	8,842	11,967	15,187	18,503	21,918	25,437	29,060	32,792
Puerto de Portland	1,774,085	2,076	4,214	6,416	8,684	11,021	13,427	15,906	18,459	21,088	23,797
Cons. de Suelos del E de Mult.	2,530,792	2,961	6,011	9,153	12,388	15,721	19,154	22,690	26,332	30,083	33,947
FPDR	75,966,650	91,797	186,347	283,734	396,431	471,639	574,624	680,698	789,954	902,488	1,018,398
Total gob.	339,348,662	***399,970***	***811,938***	***1,236,266***	***1,685,712***	***2,107,771***	***2,568,013***	***3,042,062***	***3,530,332***	***4,033,250***	***4,551,256***
Escuelas Públicas de Portland	126,850,383	148,423	301,298	458,760	620,945	787,996	960,059	1,137,283	1,319,824	1,507,842	1,701,499
Universidad Comunitaria de Portland	4,771,293	5,583	11,333	17,256	23,356	29,639	36,111	42,777	49,643	56,715	63,999
ESD del condado de Multnomah	7,943,888	9,295	18,869	28,729	38,886	49,348	60,123	71,221	82,653	94,427	106,555
Total educación	139,565,564	***163,300***	***331,499***	***504,745***	***683,187***	***866,983***	***1,056,293***	***1,251,282***	***1,452,120***	***1,658,984***	***1,872,054***
TOTAL:	**478,914,227**	**563,270**	**1,143,438**	**1,741,010**	**2,368,899**	**2,974,754**	**3,624,305**	**4,293,343**	**4,982,452**	**5,692,234**	**6,423,310**

Fuente: Prosper Portland

Tabla 23 - Impacto proyectado en los gravámenes de tasa permanente del distrito fiscal, página 2

Año fiscal	33-34	34-35	35-36	36-37	37-38	38-39	39-40	40-41	**41-42**	**42-43**	**43-44**
Ciudad de Portland	1,735,882	1,923,491	2,116,729	2,315,764	2,520,771	2,634,063	2,797,181	2,965,193	3,138,245	3,316,489	3,500,080
Condado de Multnomah	1,647,286	1,825,321	2,008,696	2,197,573	2,392,116	2,499,626	2,654,419	2,813,856	2,978,076	3,147,222	3,321,443
Biblioteca del condado de Multnomah	462,700	512,707	564,214	617,267	671,912	702,110	745,589	790,373	836,500	884,011	932,947
Metro	36,637	40,596	44,675	48,875	53,202	55,593	59,036	62,582	66,234	69,996	73,871
Puerto de Portland	26,586	29,460	32,419	35,468	38,607	40,343	42,841	45,414	48,064	50,794	53,606
Cons. de Suelos del E de Mult.	37,926	42,025	46,247	50,596	55,075	57,550	61,114	64,785	68,566	72,460	76,471
FPDR	1,137,786	1,260,755	1,387,413	1,517,870	1,652,242	1,726,499	1,833,416	1,943,539	2,056,966	2,173,796	2,294,131
Total gob.	***5,084,802***	***5,634,354***	***6,200,394***	***6,783,414***	***7,383,924***	***7,715,784***	***8,193,595***	***8,685,741***	***9,192,651***	***9,714,768***	***10,252,549***
Escuelas Públicas de Portland	1,900,967	2,106,419	2,318,034	2,535,998	2,760,500	2,884,567	3,063,198	3,247,188	3,436,698	3,631,893	3,832,943

Universidad Comunitaria de Portland	71,502	79,230	87,189	95,388	103,832	108,499	115,218	122,138	129,266	136,608	144,171
ESD del condado de Multnomah	119,046	131,913	145,165	158,815	172,874	180,643	191,830	203,352	215,220	227,444	240,035
Total educación	***2,091,516***	***2,317,561***	***2,550,388***	***2,790,200***	***3,037,206***	***3,173,709***	***3,370,245***	***3,572,678***	***3,781,184***	***3,995,945***	***4,217,149***
TOTAL:	**7,176,318**	**7,951,916**	**8,750,782**	**9,573,614**	**10,421,131**	**10,889,492**	**11,563,840**	**12,258,419**	**12,973,835**	**13,710,713**	**14,469,698**

Fuente: Prosper Portland

Tabla 24 - Impacto proyectado en los gravámenes de tasa permanente del distrito fiscal, página 3

Año fiscal	44-45	45-46	46-47	47-48	48-49	49-50	50-51	51-52	**52-53**	**53-54**	**54-55**
Ciudad de Portland	3,689,178	3,883,950	4,084,565	4,291,198	4,504,031	4,723,248	4,949,042	5,181,609	5,421,154	5,667,885	5,922,018
Condado de Multnomah	3,500,891	3,685,722	3,876,098	4,072,185	4,274,155	4,482,184	4,696,454	4,917,152	5,144,470	5,378,609	5,619,771
Biblioteca del condado de Multnomah	983,351	1,035,267	1,088,741	1,143,820	1,200,550	1,258,982	1,319,168	1,381,159	1,445,009	1,510,776	1,578,515
Metro	77,862	81,973	86,207	90,568	95,060	99,687	104,452	109,361	114,416	119,624	124,987
Puerto de Portland	56,502	59,485	62,558	65,723	68,982	72,340	75,798	79,360	83,029	86,808	90,700
Cons. de Suelos del E de Mult.	80,603	84,858	89,241	93,756	98,406	103,195	108,129	113,210	118,443	123,834	129,386
FPDR	2,418,076	2,545,740	2,677,233	2,812,671	2,952,172	3,095,858	3,243,855	3,396,292	3,553,302	3,715,022	3,881,594
Total gob.	***10,806,464***	***11,376,995***	***11,964,643***	***12,569,920***	***13,193,356***	***13,835,495***	***14,496,897***	***15,178,142***	***15,879,824***	***16,602,557***	***17,346,972***
Escuelas Públicas de Portland	4,040,026	4,253,321	4,473,014	4,699,299	4,932,372	5,172,437	5,419,705	5,674,390	5,936,716	6,206,911	6,485,213
Universidad Comunitaria de Portland	151,960	159,982	168,246	176,757	185,524	194,554	203,854	213,434	223,301	233,464	243,932
ESD del condado de Multnomah	253,003	266,360	280,118	294,289	308,885	323,919	339,404	355,353	371,781	388,702	406,130
Total educación	***4,444,988***	***4,679,664***	***4,921,379***	***5,170,346***	***5,426,781***	***5,690,910***	***5,962,963***	***6,243,177***	***6,531,798***	***6,829,077***	***7,135,275***
TOTAL:	**15,251,452**	**16,056,659**	**16,886,022**	**17,740,266**	**18,620,137**	**19,526,405**	**20,459,860**	**21,421,319**	**22,411,622**	**23,431,634**	**24,482,246**

Fuente: Prosper Portland

Tabla 25 - Impacto proyectado en los gravámenes de tasa permanente del distrito fiscal, página 4

Año fiscal	55-56	56-57	57-58	58-59
Ciudad de Portland	6,183,775	6,453,385	6,731,083	7,017,111
Condado de Multnomah	5,868,169	6,124,018	6,387,543	6,658,974

Biblioteca del condado de Multnomah	1,648,286	1,720,151	1,794,171	1,870,412
Metro	130,512	136,202	142,063	148,100
Puerto de Portland	94,709	98,838	103,091	107,472
Cons. de Suelos del E de Mult.	135,105	140,996	147,063	153,312
FPDR	4,053,163	4,229,879	4,411,896	4,599,374
Total gob.	***18,113,719***	***18,903,468***	***19,716,910***	***20,554,755***
Escuelas Públicas de Portland	6,771,863	7,067,113	7,371,221	7,684,451
Universidad Comunitaria de Portland	254,714	265,819	277,258	289,039
ESD del condado de Multnomah	424,082	442,571	461,616	481,232
Total educación	***7,450,659***	***7,775,504***	***8,110,094***	***8,454,722***
TOTAL:	**25,564,377**	**26,678,972**	**27,827,004**	**29,009,478**

Fuente: Prosper Portland

La Tabla 26 muestra el aumento de ingresos proyectado para las jurisdicciones impositivas después de la finalización proyectada de los ingresos del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully. Estas proyecciones son para el final del año fiscal 2060. La tabla también muestra el impacto estimado del valor tasado incremental devuelto sobre la tasa de imposición fiscal del FPD&R, que podría reducirse en aproximadamente un tres por ciento.

La Base congelada es el valor tasado del Área establecido por el Tasador del condado en el momento en que se establece el Área. El Valor excedente es el valor tasado aumentado en el Área por encima de la Base congelada.

Tabla 26 - Ingresos adicionales obtenidos después de la finalización del TIF - Final del año fiscal 2060

Distrito fiscal	Tipo	Tasa impositiva	De la Base congelada	Del Valor excedente	Total
Gobierno general					
Ciudad	Permanente	4.5770	4,902,630	9,732,832	14,635,462
Condado	Permanente	4.3434	4,652,411	9,236,090	13,888,501
Biblioteca	Permanente	1.2200	1,306,797	2,594,288	3,901,085
Metro	Permanente	0.0966	103,473	205,417	308,889
Puerto	Permanente	0.0701	75,087	149,065	224,152
Cons. de Suelos del E de Mult.	Permanente	0.1000	107,114	212,647	319,761
FPDR	Permanente	3.0000	3,213,435	6,379,396	9,592,831
Subtotal gobierno general		13.4071	14,360,947	28,509,734	42,870,681
Educación					
Portland	Permanente	4.7743	5,113,967	10,152,384	15,266,351
CC de Portland	Permanente	0.2828	302,920	601,364	904,284
ESD del Condado de Multnomah	Permanente	0.4576	490,156	973,071	1,463,226
Subtotal educación		5.5147	5,907,043	11,726,819	17,633,861
Total		18.9218	**20,267,989**	**40,236,553**	**60,504,542**

Fuente: Prosper Portland

X. CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES LEGALES SOBRE EL VALOR TASADO Y EL TAMAÑO DEL ÁREA DE AUMENTO IMPOSITIVO

La ley estatal limita el porcentaje tanto del valor tasado total de un municipio como de la superficie total de tierras que puede abarcar un área de aumento impositivo en el momento de su establecimiento al quince por ciento para municipios de más de 50,000 habitantes. Como se indica a continuación, se proyecta que la base congelada (si se asume que son los valores del final del año fiscal 2022), incluidas todas las propiedades reales, personales, prefabricadas y de servicios públicos en el Área, será de $1,071,144,885. El Tasador del condado de Multnomah certificará la base congelada una vez que se adopte el plan de aumento impositivo. Los valores base congelados y los valores excedentes de las URA existentes se tomaron del Informe anual del año fiscal 2021/22 de la Comisión de Supervisión de Impuestos (Tax Supervising Commission) del Condado de Multnomah. El valor tasado total de la ciudad de Portland se tomó del Informe SAL 4a del Tasador del condado para el año fiscal 2020/21. El porcentaje del valor tasado total de la ciudad en áreas de aumento impositivo es del nueve por ciento, lo cual no excede el 15% de los valores tasados de la ciudad menos los valores excedentes de las áreas de renovación urbana. Los valores excedentes son el aumento de los valores tasados sobre la base congelada en cada área de renovación urbana. El porcentaje del valor tasado total de la ciudad en áreas de aumento impositivo es del 9.41%, por debajo del umbral del 15%.

El Área abarca aproximadamente 1,623 acres, incluidos los derechos de paso públicos. La ciudad de Portland tiene 92,773 acres. Otras áreas de aumento impositivo en Portland suman un total de 10,513 acres. Esto coloca al trece por ciento de la superficie en acres de la ciudad en un área de aumento impositivo, lo que está por debajo del umbral del quince por ciento. Airport Way no se incluye en los cálculos de limitación legal debido a que ya no recibe ingresos por aumento impositivo. (ORS 457.420(2)(a)(A)).

Tabla 27 - Cumplimiento del área de aumento impositivo con los límites sobre el valor tasado y la superficie en acres

Área	Valor tasado de la base congelada	Superficie en acres
Central Eastside	$230,541,190	708.49
Downtown Waterfront	$55,674,313	233.13
Centro Regional Gateway (Gateway Regional Center)	$307,174,681	658.5
Corredor interestatal (Interstate Corridor)	$1,293,460,097	3,991.46
Zona céntrica de Lents (Lents Town Center)	$736,224,033	2,846.30
North Macadam	$628,094,444	447.1
Centro de Convenciones de Oregon (Oregon Convention Center)	$214,100,689	410.03
River District	$432,292,135	314.79
South Park Blocks	$305,692,884	97.86
Distrito de Cully	$1,071,144,885	1,623
Iniciativas de Prosperidad de Vecindarios (combinadas)	$498,707,491	805.87
A. Áreas de aumento impositivo totales	**$5,773,106,842**	**12,136.53**

B. Valor tasado total/superficie en acres de la ciudad de Portland	$73,995,096,730	92,773
C. Excedente incremental de las áreas de aumento impositivo utilizado	$6,714,596,619	
D. Valor incremental no utilizado	$5,906,839,944	
E. Valor incremental total	$12,621,436,563	
F. Valor tasado total de la ciudad menos el excedente incremental B – E	$61,373,660,167	
Porcentaje en el valor tasado de áreas de aumento impositivo = A/F	9.41%	13.08%

XI. CONDICIONES FÍSICAS, SOCIALES Y ECONÓMICAS EXISTENTES E IMPACTOS EN LOS SERVICIOS MUNICIPALES

Esta sección del Informe describe las condiciones existentes dentro del Área TIF de Cully y documenta la aparición de "áreas subdesarrolladas", según se define en ORS 457.010(1).

Condiciones físicas

Uso de la tierra

El Área mide aproximadamente un total de 1,623 acres y está compuesta por 5,008 parcelas individuales que abarcan 1,310.17 acres y un adicional de 312.83 acres en derechos de paso públicos. Se utilizó un análisis de los datos de clasificación de propiedades del año fiscal 2021/2022 de la base de datos del Departamento de Tasación e Impuestos (Department of Assessment and Taxation) del condado de Multnomah para determinar la designación de uso de la tierra de las parcelas en el Área. Por superficie en acres, los usos Residenciales representan el uso de la tierra predominante dentro del Área (62.82%). Le siguieron los usos Comerciales/industriales locales (30.99%). Las designaciones de uso de la tierra en el Área detalladas se pueden ver en la Tabla 28.

Tabla 28 Uso de la tierra en el Área

Clase de propiedad	Parcelas	Superficie en acres	Porcentaje de superficie en acres
Residencial	4,352	811.17	62.82%
Comercial/industria local	395	400.20	30.99%
Multifamiliar	93	70.45	5.46%
N/C	13	3.98	0.31%
Recreación	2	3.93	0.30%
Varios	9	1.62	0.13%
TOTAL:	4,864	1,291.34	100.00%

Fuente: Datos del Departamento de Vivienda de Portland utilizando la base de datos del Departamento de Tasación e Impuestos del Condado de Multnomah (Final del año fiscal 2022)

Designaciones del Plan integral

El plan integral y las designaciones de zonificación en el Área se pueden ver en la Tabla 29. La designación del plan integral predominante en el Área es de Viviendas unifamiliares 7,000 (28.77%). La segunda designación más frecuente es de Viviendas unifamiliares 5,000 (27.82%).

Tabla 29 – Designaciones del Plan integral en el Área

Plan integral	Parcelas	Superficie en acres	Porcentaje de superficie en acres
Viviendas unifamiliares 7,000	2,053	371.46	28.77%
Viviendas unifamiliares 5,000	1,826	351.44	27.22%
Santuario industrial	244	262.74	20.35%
Viviendas multifamiliares - Vecindario	651	124.25	9.62%
Empleo mixto	66	86.50	6.70%
Uso mixto - Vecindario	229	54.47	4.22%
Parque de casas prefabricadas	19	21.61	1.67%
Espacio abierto	9	7.29	0.56%
Viviendas multifamiliares - Corredor	10	7.14	0.55%
Uso mixto - Corredor cívico	15	3.99	0.31%
Uso mixto - Disperso	4	0.45	0.03%
TOTAL:	5,126	1,291.34	100.00%

Fuente: Datos del Departamento de Vivienda de Portland

Designaciones de zonificación

Las designaciones de zonificación en el Área se pueden ver en la Tabla 30. La designación de zonificación predominante en el Área es Residencial 7,000 (31.13%). La segunda designación más frecuente es Residencial 5,000 (19.75%). También hay lotes fiscales que tienen más de una designación de zonificación en el mismo lote fiscal. Esta es la razón por la que esta tabla muestra más lotes fiscales en el Área que la Tabla 29.

Tabla 30 Zonificación en el Área

Zonificación	Parcelas	Superficie en acres	Porcentaje de superficie en acres
Residencial 7,000	2,176	402.00	31.13%
Residencial 5,000	1,505	255.05	19.75%
Industria general 2	224	247.78	19.19%
Residencial para viviendas multifamiliares 1	701	130.91	10.14%
Empleo general 2	47	82.43	6.38%
Residencial 10,000	239	67.56	5.23%
Comercial de uso mixto 2	137	37.61	2.91%
Residencial para parques de casas prefabricadas	18	21.61	1.67%
Residencial para granjas y actividades forestales	35	14.95	1.16%
Comercial de uso mixto 1	50	10.75	0.83%
Espacio abierto	9	7.29	0.56%
Residencial para viviendas multifamiliares 2	13	7.14	0.55%
Comercial y de empleo	23	5.69	0.44%
Empleo general 1	4	0.47	0.04%
Comercial residencial	1	0.08	0.01%
TOTAL:	5,182	1,291.34	100.00%

Fuente: Datos del Departamento de Vivienda de Portland

Figura 2 – Designaciones del Plan integral para el Área de aumento impositivo de Cully

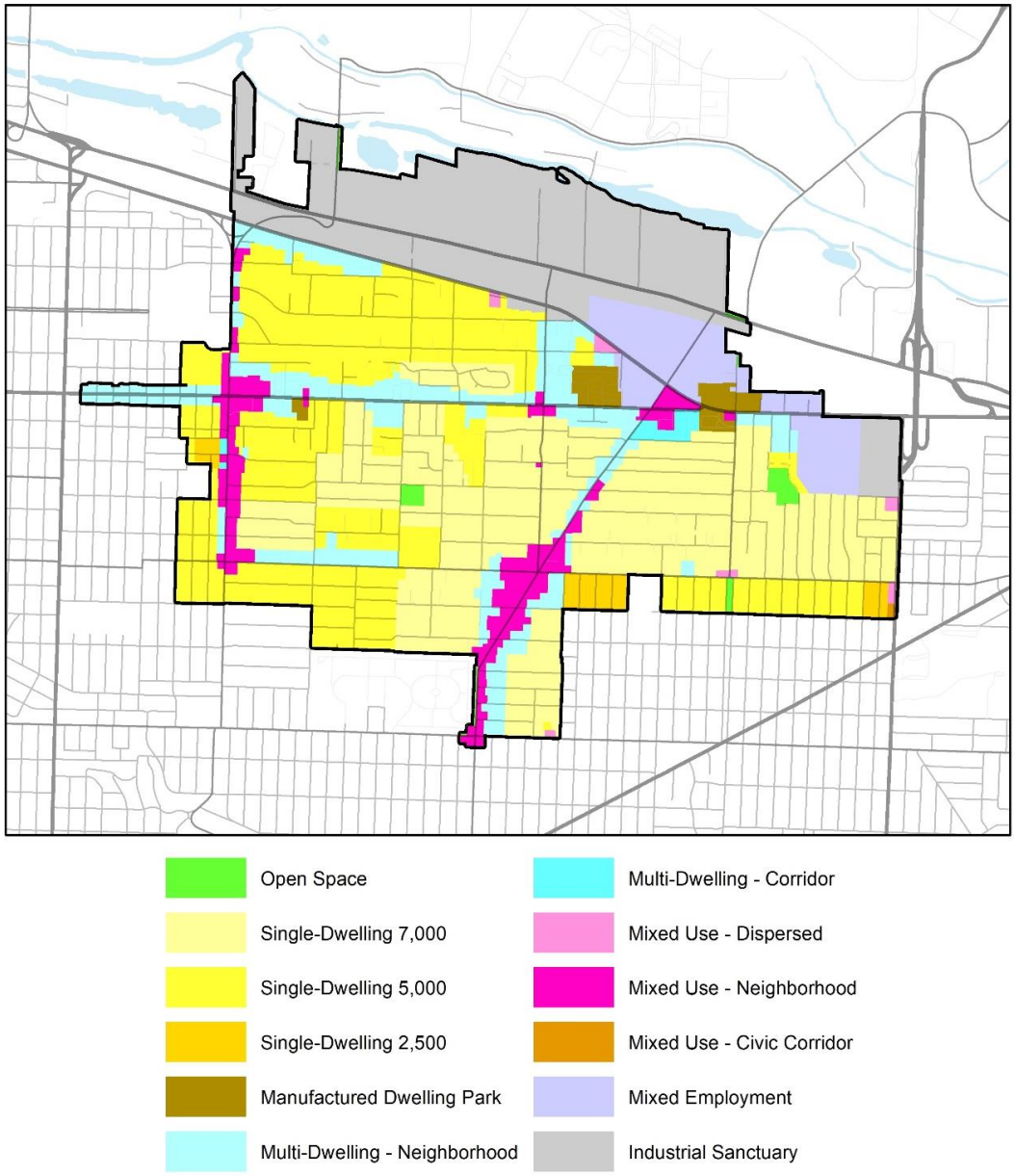
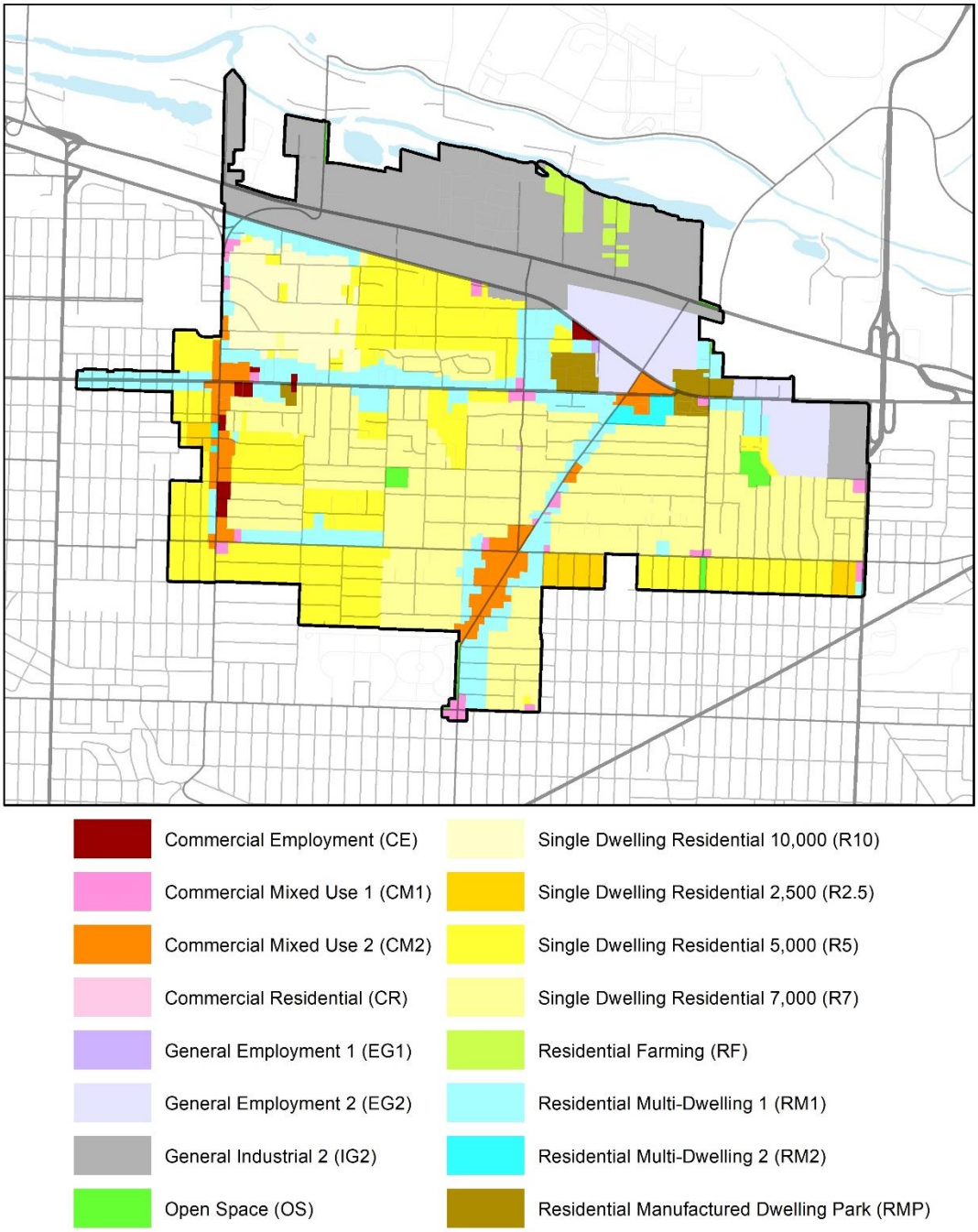


Figura 3 – Zonificación del Área de aumento impositivo de Cully



Infraestructura

Esta sección describe las condiciones existentes en el Área para ayudar a **establecer las condiciones existentes y el estado de subdesarrollo en la ordenanza que adopta el plan de aumento impositivo. Esto no significa que los proyectos estén incluidos en el plan de aumento impositivo.** Los proyectos específicos que se incluyen en el Plan se indican en las Secciones II y III de este Informe.

Calles

La Tabla muestra una evaluación de las condiciones actuales de las calles en el Área, tomada del Sistema de Gestión de Pavimentos (Pavement Management System) del Departamento de Transporte de Portland. Las calificaciones están en una escala de cinco puntos, desde "razonable" hasta "muy mala". El cuarenta y siete por ciento (47%) de las calles se encuentran en malas o muy malas condiciones.

Tabla 31 - Condiciones del pavimento

Condición	Longitud en pies	Porcentaje
Muy buena	31,469	14%
Buena	41,780	18%
Razonable	49,868	21%
Mala	63,712	27%
Muy mala	45,470	20%
TOTAL:	232,300	

Fuente: Datos del Sistema de Información Geográfica (Geographic Information System, GIS) del Departamento de Vivienda de Portland provenientes del Sistema de Gestión de Pavimentos del Departamento de Transporte de Portland

Sistema de alcantarillado/drenaje pluvial

La Tabla 32 muestra una evaluación de las condiciones actuales de las calles en el Área, tomada del Sistema del Departamento de Servicios Ambientales (Bureau of Environmental Services) de Portland. Las calificaciones están en una escala de cinco puntos, desde "excelente" hasta "muy mala" o "necesita atención urgente". El uno por ciento de los laterales de alcantarillado y drenaje pluvial se encuentra en malas o muy malas condiciones.

Tabla 32 – Sistema de alcantarillado/drenaje pluvial

Condición	Longitud en pies	Porcentaje
Excelente	205,452	88%
Buena	22,103	9%
Razonable	4,322	2%
Mala	2,629	1%
Muy mala/Atención urgente	68	< 1%
TOTAL:	234,575	100%

Fuente: Datos del GIS de Prosper Portland provenientes del Departamento de Servicios Ambientales de Portland

Sistemas de agua

El Departamento de Agua de Portland (Portland Water Bureau) resumió las condiciones del sistema de agua como se muestra en la Tabla 33 – Condiciones del sistema de agua. La metodología del Departamento de Agua de Portland fue:

- Debido a que la mayoría de estos activos están enterrados, no siempre contamos con calificaciones de las condiciones de las inspecciones. Los hidrantes y algunas válvulas son las excepciones, ya que se inspeccionan periódicamente y se puede acceder a ellos más fácilmente.
- En los casos en que no se cuenta con una calificación de condición disponible basada en la inspección para un activo, utilizamos la antigüedad del activo junto con su vida útil estimada para determinar una calificación de condición entre 1 (muy buena) y 5 (muy mala).
- Las evaluaciones de la condición basadas en la antigüedad son estimaciones y, en realidad, existe cierta incertidumbre debido a las variaciones en las condiciones ambientales o las características de diseño y el historial operativo de un activo específico.
- Algunos de nuestros activos más antiguos no tienen una fecha de instalación conocida, por lo que es difícil estimar su antigüedad sin hacer suposiciones. Para superar esta brecha, utilizamos conexiones del GIS entre tipos de activos (por ejemplo, tuberías principales y válvulas que están "en contacto" en el GIS) y otros atributos disponibles para estimar la antigüedad de los activos cuando esta se desconoce. La calificación de condición en este caso se basaría en esta antigüedad estimada. Si la fecha de instalación no está disponible o no se puede estimar de manera confiable, identificamos la calificación de condición de esos activos como "desconocida" (generalmente un pequeño porcentaje del total de activos).

Tabla 33 – Condiciones del sistema de agua

		287	**285,840**	**5,096**	**1,007**
		Por conteo	**Por pies**	**Por conteo**	**Por conteo**
Descripción de la condición	**Calificación de la condición**	**Hidrantes**	**Tuberías principales**	**Servicios**	**Válvulas**
Muy buena	1	58	26,603	898	246
Buena	2	179	99,091	879	232
Razonable	3	8	90,819	1,759	91
Mala	4	27	40,336	1,028	76
Muy mala	5	3	13,623	131	244
Desconocida	Desconocida	5	4,412	219	77
		En %	**En %**	**En %**	**En %**
Descripción de la condición	**Calificación de la condición**	**Hidrantes**	**Tuberías principales**	**Servicios**	**Válvulas**
Muy buena	1	21%	10%	18%	25%
Buena	2	64%	36%	18%	24%
Razonable	3	3%	33%	36%	9%
Mala	4	10%	15%	21%	8%

Muy mala	5	1%	5%	3%	25%
Desconocida	Desconocida	2%	2%	4%	8%

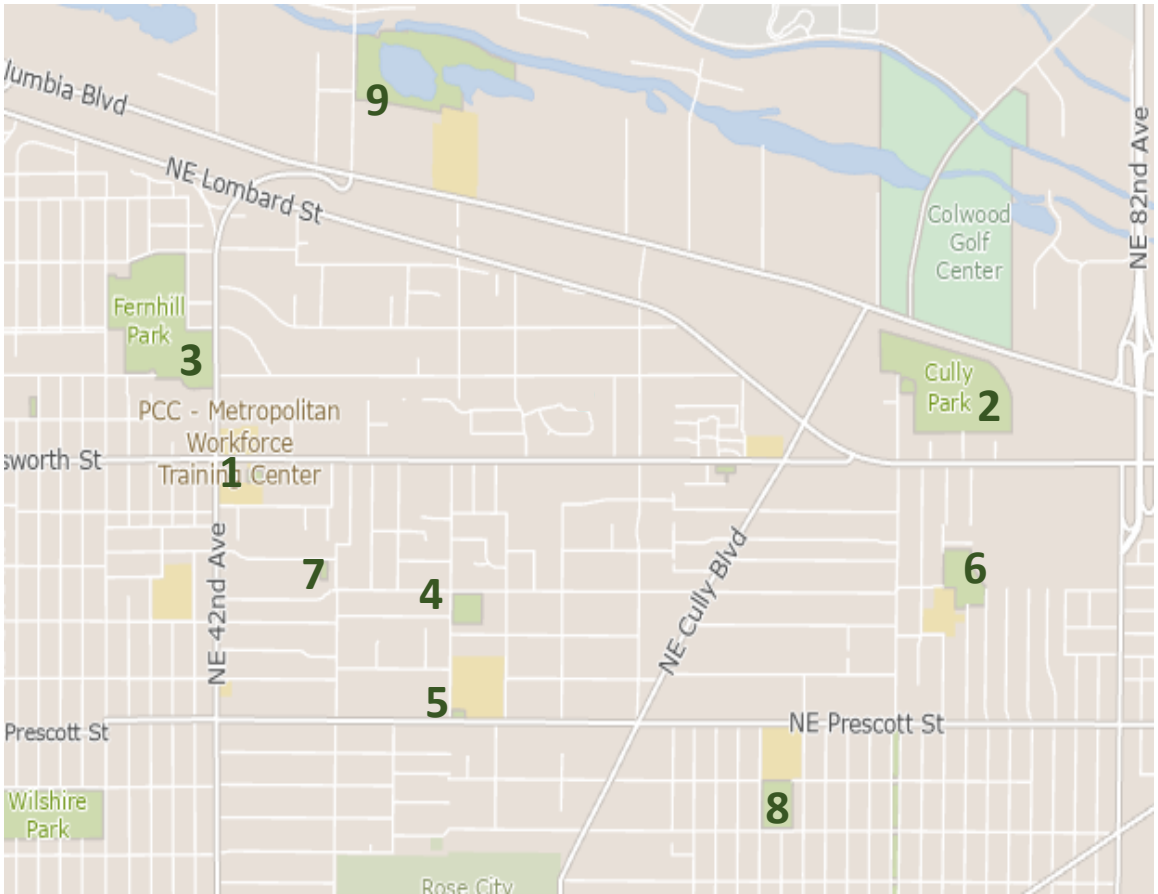
Fuente: Departamento de Agua de Portland

Parques

Los parques del Área, tal como figuran en el mapa de la guía Discover Portland de Parques y Recreación, son los siguientes:

- Huerta Comunitaria de Cully (Cully Community Garden), NE 42nd y Killingsworth
- Parque de Cully (Cully Park), 5801 NE 72nd
- Parque Fernhill (Fernhill Park), 6010 NE 37th
- Parque Khunamokwst (Khunamokwst Park), NE 52nd y Alberta
- Huerta Comunitaria de Rigler (Rigler Community Garden), 5401 NE Prescott
- Parque Sacajawea (Sacajawea Park), NE 75th y Roselawn
- Huerta Comunitaria de Sumner Street (Sumner Street Community Garden), 47th y Sumner
- Parque Wellington (Wellington Park), NE 66th y Mason
- Parque Natural de Estanques Whitaker (Whitaker Ponds Nature Park), 7040 NE 47th

Figura 4 – Parques en el Área



Condiciones sociales

La asequibilidad de la vivienda, la proximidad al centro de la ciudad, la riqueza cultural y la diversidad económica convierten a Cully en un lugar atractivo para vivir. La investigación realizada para este informe, así como los hallazgos presentados en septiembre de 2013 en la Oficina de Planificación y Sostenibilidad, muestran que Cully se encuentra en una etapa inicial de gentrificación. Esto significa que la propiedad sigue siendo relativamente asequible y todavía hay tierras disponibles para el desarrollo. Sin embargo, hay una oleada de proyectos de desarrollo privados en los vecindarios cercanos y está fluyendo una mayor inversión hacia Cully. La experiencia de otros vecindarios de Portland, así como la de comunidades de todo Estados Unidos, indica que la gentrificación a menudo propicia el desplazamiento de los miembros existentes de la comunidad, especialmente los habitantes de bajos ingresos y de color. Estas eran las condiciones que impulsaron las iniciativas para combatir el desplazamiento y la gentrificación en el vecindario de Cully. Las condiciones sociales actualizadas se muestran a continuación. [10] Cully es social y económicamente diversa. Los datos de Esri muestran lo siguiente: [11]

Cully tiene una proporción mayor de poblaciones de bajos ingresos que Portland en su conjunto. El ingreso familiar medio de todos los hogares de Cully es casi $20,000 menos que el de todos los hogares de Portland.

El índice de riqueza de Cully es 64, mientras que en toda la ciudad es 102.

El índice de asequibilidad de la vivienda en Cully es 83 y el veintiocho por ciento de los ingresos de un propietario de vivienda se destina al pago de la hipoteca. El índice de asequibilidad de la vivienda en toda la ciudad de Portland es 86 y el veintisiete por ciento de los ingresos de un propietario de vivienda se destina al pago de la hipoteca.

"La ciudad de Portland reconoce a Cully como un vecindario que probablemente experimentará cambios significativos en los próximos años. El Ayuntamiento de la ciudad de Portland adoptó la Resolución 36953 en agosto de 2012, la cual exige un esfuerzo coordinado por parte de las oficinas de la ciudad para estudiar y prevenir el desplazamiento en Cully. Mediante el trabajo conjunto, las organizaciones vecinales y las agencias públicas tienen la oportunidad de adaptar programas y políticas para que Cully siga siendo un lugar donde habitantes diversos puedan vivir, trabajar y prosperar" (estudiantes, 2013). Pág. 11.

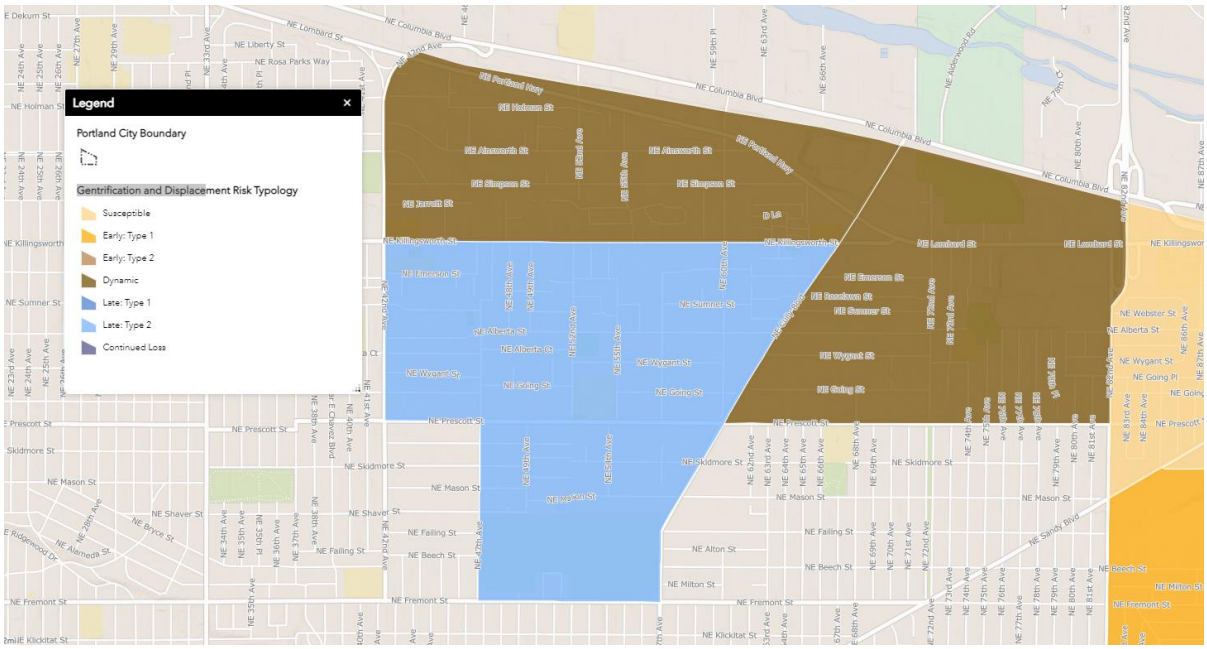
La siguiente Evaluación de tipología de riesgos de gentrificación y desplazamiento de la Oficina de Planificación y Sostenibilidad identifica el Área de Cully en las fases dinámica y tardía tipo 2 de gentrificación.

Not in Cully: Anti-Displacement Strategies for the Cully Neighborhood (No en Cully: estrategias contra el desplazamiento para el vecindario de Cully), resumen ejecutivo.

---

[10] *Not in Cully: Anti-Displacement Strategies for the Cully Neighborhood* (No en Cully: estrategias contra el desplazamiento para el vecindario de Cully), resumen ejecutivo.
[11] Perfil de la comunidad de Esri, previsiones para 2021 y 2026 Datos del censo convertidos por Esri.

Figura 5 - Evaluación de tipología de riesgos de gentrificación y desplazamiento



Fuente:(https://pdx.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=777c415ec7874b74ae7c501bff0f67da)

Condiciones sociales adicionales:

Los habitantes de Cully son un poco más jóvenes que los habitantes de la ciudad de Portland; el ochenta y siete por ciento de los habitantes de Cully tienen menos de 65 años frente al ochenta y cinco por ciento de los habitantes de Portland.

Tabla 34 - Edad

	Área TIF de Cully		Portland	
Edad	**Cantidad**	**Porcentaje**	**Cantidad**	**Porcentaje**
Menos de 18	5,150	19%	113,464	17%
18-29 años	3,563	13%	111,362	17%
30-39 años	5,440	20%	125,830	19%
40-49 años	4,291	16%	99,301	15%
50-59 años	3,691	14%	75,907	12%
60-64 años	1,459	5%	35,737	5%
65 años o más	2,908	11%	85,802	13%

Fuente: Informe de ECONW de abril de 2022, Encuesta sobre la comunidad estadounidense (ACS), cálculos de 5 años de 2016-2020

El análisis de raza y origen se muestra en la tabla a continuación. Más del treinta y tres por ciento de los habitantes de Cully se identifica como de una raza u origen étnico que no es la blanca, mientras que a nivel de toda la ciudad treinta y uno por ciento de los habitantes se identifica como de una raza u origen étnico que no es blanco. Estas cifras reflejan una pérdida reciente de diversidad racial en Cully, en particular en la comunidad negra.

Tabla 35 – Población por raza/origen étnico (porcentaje, cantidad)

	Área TIF de Cully		Portland	
Raza/origen étnico	**Cantidad**	**Porcentaje**	**Cantidad**	**Porcentaje**
Blanco	17,913	67%	451,999	69%
Negro	1,871	7%	37,107	6%
Indígena estadounidense/nativo de Alaska	297	1%	3,738	1%
Asiático	1,402	5%	55,681	9%
Nativo de Hawái u otro isleño del Pacífico	8	0%	4,066	1%
Otra raza	103	0%	2,784	0%
Dos o más razas	1,177	4%	31,196	5%
Hispano	3,827	14%	63,809	10%

Fuente: Informe de ECONW de abril de 2022, Encuesta sobre la comunidad estadounidense (ACS), cálculos de 5 años de 2016-2020

Veintitrés por ciento de los habitantes de Cully indicó que su nivel educativo era secundaria completa o menos, frente al veintidós por ciento a nivel de toda la ciudad. Cuarenta y ocho por ciento tiene un título de licenciatura (Bachelor) o un diploma de posgrado o título profesional, frente al cincuenta y uno por ciento en toda la ciudad.

Tabla 36 - Nivel educativo alcanzado en el Área TIF de Cully y en la ciudad de Portland, 2020

	Área TIF de Cully		Portland	
Raza/origen étnico	**Cantidad**	**Porcentaje**	**Cantidad**	**Porcentaje**
Menos que secundaria	1,644	8%	34,595	7%
Diploma de secundaria	1,644	15%	34,595	15%
Estudios universitarios incompletos	2,934	29%	75,245	26%
Licenciatura (Bachelor)	6,022	31%	149,423	31%
Título de posgrado	3,444	17%	98,748	20%

Fuente: Informe de ECONW de abril de 2022, Encuesta sobre la comunidad estadounidense (ACS), cálculos de 5 años de 2016-2020

Los ingresos promedio del hogar en el Área de Cully ascendían a $80,426, mientras que los ingresos promedio del hogar en toda la ciudad ascendían a $104,517.

Tabla 37 - Ingresos

Rango de ingresos	Cully	Ciudad de Portland
<$15,000	10.6%	9.8%
$15,000 - $24,999	7.4%	6.4%
$25,000 - $34,999	7.9%	6.5%
$35,000 - $49,999	9.7%	10.6%
$50,000 - $74,999	19.1%	16.5%
$75,000 - $99,999	15.5%	12.6%
$100,000 - $149,999	17.6%	18.1%
$150,000 - $199,999	9.3%	8.8%
$200,000 o más	3.0%	10.7%
Ingresos promedio del hogar	$80,426	$104,517

Fuente: Perfil de la comunidad de Esri 2021

Condiciones económicas

Resumen empresarial dentro del Área

Hay 467 empresas en total en el Área con 4,699 empleados, como se indica en el Resumen empresarial de Esri.

Estas empresas están en las categorías que se muestran en la Tabla 38.

Tabla 38 – Tipos de empresas en el Área

Tipo de empresa	Cantidad de empresas	Porcentaje	Cantidad de empleados	Porcentaje
Agricultura y minería	13	2.8%	55	1.2%
Construcción	39	8.4%	294	6.3%
Producción	21	4.5%	351	7.5%
Transporte	14	3.0%	491	10.4%
Comunicación	2	0.4%	14	0.3%
Servicios públicos	1	0.2%	25	0.5%
Comercio mayorista	23	4.9%	286	6.1%
Comercio minorista	102	21.8%	1,032	22.0%
Finanzas, seguros, bienes raíces	27	5.8%	139	3.0%
Servicios	184	39.4%	1,783	37.9%
Gobierno	5	1.1%	212	4.5%
Sin clasificar	36	7.7%	18	0.4%
TOTAL:	467	100.0%	4,699	100.0%

Fuente: Resumen empresarial 2021 de Esri

Valor sujeto a impuestos de propiedades dentro del Área

El valor tasado total estimado del Área, usando los datos del Departamento de Tasación e Impuestos del Condado de Multnomah para el final del año fiscal 2022, incluidos todos los bienes inmuebles, se calcula en $1,071,144,885. Los valores de bienes muebles, fabricados y de servicios públicos no se incluyen en este total.

Relación entre el valor de la edificación y el valor del terreno

Para evaluar la condición económica de las inversiones en bienes raíces en un área determinada, se puede hacer un análisis de los valores de las propiedades. La relación entre el valor de mejora de una propiedad (el valor de los edificios y otras mejoras a la propiedad) y el valor del terreno es generalmente un indicador preciso del estado de las inversiones en bienes

raíces. Esta relación se conoce como “Relación entre el valor de las mejoras y el valor del terreno” o “I:L” (Improvement to Land). Los valores que se utilizan son los valores reales del mercado. En áreas de aumento impositivo, la relación I:L se utiliza a menudo para medir la intensidad del desarrollo o el grado en que un área ha logrado sus objetivos de desarrollo a corto y largo plazo.

La Tabla 39 muestra las relaciones entre el valor de las mejoras y el valor del terreno (I:L) de propiedades dentro del Área. “La relación valor de las mejoras-valor del terreno (relación I/L) de una propiedad intenta capturar su potencial de inversión. Las propiedades con relaciones I/L superiores a 1.0 tienen menos probabilidades de ser reurbanizadas porque la mejora (por ejemplo, un edificio o un estacionamiento) vale más que el propio terreno. Las propiedades con relaciones I/L menores o iguales a 1.0 tienen más probabilidades de ser reurbanizadas porque el terreno vale más que la mejora (esto incluye lotes vacantes). Según esta medida, casi la mitad de todos los lotes comerciales y residenciales en Cully tienen potencial para inversión, desarrollo y reurbanización”.[12]

En el Área, 2,305 parcelas que representan el 77% de la superficie en acres tienen relaciones I:L inferiores a 1.0, incluidas aquellas parcelas que no tienen mejoras. Sin valor de mejora significa que no hay estructuras sujetas a impuestos en el lote fiscal. El veintitrés por ciento de la superficie en acres de las parcelas en el Área tienen relaciones I:L de 1.0 o más, según lo determinado por un análisis de los valores reales de mercado extraídos de los datos del Tasador del condado de Multnomah para el año fiscal 2021-2022. Un análisis de los datos de descripción de propiedades del Tasador de impuestos del condado de Multnomah identificó la existencia de terrenos vacantes que podrían utilizarse para futuros desarrollos.

Tabla 39 - Relaciones de valor de las mejoras-valor del terreno en el Área

Relación de valor de las mejoras-valor del terreno (I:L)	Parcelas	Superficie en acres	Porcentaje de superficie en acres
Sin valor de mejora	306	1,422.54	54.68%
0.01-0.50	300	196.58	7.56%
0.51-1.00	1,699	384.68	14.79%
1.01-1.50	1,750	353.19	13.58%
1.51-2.00	553	107.35	4.13%
2.01-2.50	124	32.94	1.27%
2.51-3.00	47	30.46	1.17%
3.01-4.00	36	18.04	0.69%

[12] *Ibid.* página 25.

>4.00	49	55.74	2.14%
TOTAL:	4,864	2,601.52	100.00%

Fuente: Compilado por el Departamento de Vivienda de Portland utilizando la base de datos del Departamento de Tasación e Impuestos del Condado de Multnomah (Final del año fiscal 2022)

Hay doscientas treinta y tres parcelas vacantes en el Área que suman un total de 107.55 acres de tierra. Estas propiedades vacantes son en gran parte terrenos con clasificación de zona de empleo general, industria general y residencial 5,000, como se muestra en la Tabla .

Tabla 40 – Terrenos vacantes en el Área

Descripción de la propiedad	Parcelas	Acres	% del total
Terrenos mejorados como vacantes	11	21.32	19.83%
Mejoras varias	18	6.33	5.88%
Terrenos vacantes	204	79.9	74.29%
TOTAL:	233	107.55	100.00%

Fuente: Departamento de Vivienda de Portland

Tabla 41 – Designaciones de zonificación de terrenos vacantes

Designación de zonificación - Terrenos vacantes	Parcela	Acres	% del total
Comercial de uso mixto 1	4	0.76	0.71%
Comercial de uso mixto 2	13	5.37	4.99%
Empleo general 2	8	26.6	24.73%
Industria general 2	39	33.3	30.97%
Espacio abierto	3	3.36	3.13%
Residencial 10,000	14	1.96	1.82%
Residencial 5,000	46	18.42	17.13%
Residencial 7,000	72	7.69	7.15%
Residencial para granjas y actividades forestales	8	3.02	2.80%
Residencial para parques de casas prefabricadas	8	1.11	1.03%
Residencial para viviendas multifamiliares 1	44	5.96	5.54%
TOTAL:	259	107.55	100.00%

Fuente: Departamento de Vivienda de Portland

XI. Impacto en los servicios municipales

Los proyectos que se están considerando para el uso futuro de los fondos por aumento impositivo tienen como objetivo abordar la gentrificación y el desplazamiento tanto de habitantes como de empresas en el vecindario de Cully, y beneficiar a las personas de color y de bajos ingresos.

El impacto fiscal del financiamiento del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully en los distritos fiscales que recaudan impuestos dentro del Área (distritos fiscales afectados) se describe en la Sección VIII de este Informe. Esta subsección analiza los impactos fiscales en los servicios municipales. Todas las propiedades dentro de los límites del Plan están dentro de los límites de la ciudad y, por lo tanto, ya cuentan con infraestructura de la ciudad y servicios del condado. El Plan traerá mayor financiamiento para permitir que el Departamento de Vivienda de Portland genere opciones adicionales de vivienda asequible en el Área. El Plan también proporcionará fondos a Prosper Portland para ayudar a las empresas existentes y promover la creación de nuevas empresas mediante la prestación de servicios necesarios a la comunidad.

Los impactos financieros de las recaudaciones del Plan de financiamiento por aumento impositivo de Cully se contrarrestarán a través de herramientas financieras para abordar el desplazamiento y la gentrificación en un vecindario étnicamente diverso y para beneficiar a las personas de color y de bajos ingresos. Estas acciones son coherentes y cumplen con la implementación del Plan integral de Portland, el cual contiene información detallada sobre cómo abordar el desplazamiento y la gentrificación en los vecindarios de Portland. El análisis del cumplimiento con el Plan integral de Portland se detalla en el Plan del distrito de fondos por aumento impositivo de Cully.

XII. RAZONES PARA LA SELECCIÓN DE CADA ÁREA DE AUMENTO IMPOSITIVO EN EL PLAN

La razón para seleccionar el Área es brindar la capacidad de financiar proyectos y programas necesarios para abordar el subdesarrollo dentro del Área. Subdesarrollo se define específicamente en ORS 457.010(1)(b) como una desarticulación económica, deterioro, carácter mixto o cambio de usos; y (g) una prevalencia de valores depreciados, inversiones devaluadas, y desajustes sociales y económicos hasta tal punto que la capacidad de pagar impuestos se reduce y los ingresos fiscales son insuficientes para cubrir el costo de los servicios públicos prestados.

El vecindario de Cully fue identificado en el estudio *No en Cully: estrategias contra el desplazamiento para el vecindario de Cully* de 2013 como un área que ya estaba experimentando desplazamiento y gentrificación. Otros estudios y datos de la Oficina de Planificación y Sostenibilidad respaldan esos hallazgos originales. El vecindario de Cully ha estado trabajando con la ciudad de Portland en formas de mejorar el vecindario. pero sin causar más desplazamiento o gentrificación. El Plan del Distrito TIF de Cully tiene capítulos completos sobre las razones para seleccionar esta área, incluida las Secciones II. *Antecedentes y contexto*, III. *Participación comunitaria en el diseño del Distrito TIF*, IV. *Visiones, valores, objetivos* y VI. *Principios que guían la implementación del Plan*.

XIII. INFORME DE REUBICACIÓN

Cuando la Agencia adquiera una propiedad habitada de acuerdo con el Plan, a los ocupantes residenciales o comerciales de la propiedad se les ofrecerá asistencia de reubicación, según lo exige la ley estatal aplicable. Antes de la adquisición, la Agencia adoptará reglas y regulaciones, según sea

necesario, para la administración de la asistencia de reubicación. La Agencia cumplirá con todas las leyes estatales aplicables al brindar estos beneficios potenciales.