

Plan de acción para el Distrito TIF de Cully

**BORRADOR de trabajo del CLC de
septiembre de 2025**



Las secciones en
amarillo se
destacarán en la
reunión del CLC de
septiembre

Índice

- I. Acerca del plan
- II. Introducción
 - A. *Objetivos del Plan del distrito*
 - B. *Contexto del distrito*
 - i. *Demografía del distrito*
 - ii. *Contexto de la vivienda*
 - iii. *Contexto de desarrollo económico y comercial*
 - iv. *Comunidades prioritarias*
 - v. ***Desarrollo de estrategias y resultados: Análisis SOAR***
- III. Inversión de recursos de TIF en la comunidad del Distrito TIF de Cully
 - A. ***Prioridades de vivienda asequible***
 - B. ***Prioridades de desarrollo económico***
- IV. Prácticas y políticas
 - A. *Rol del CLC en la implementación*
 - B. *Nuevos programas*
 - C. *Mejora de los resultados*
 - D. *Recursos no procedentes de TIF*
- V. Archivos adjuntos
 - A. *Mapa del distrito*
 - B. *Glosario*
 - C. Criterios para los fondos TIF**

I. Acerca de este plan

Este Plan de acción para el Distrito TIF de Cully se desarrolló para guiar la inversión de \$350 millones en recursos de Fondos por aumento impositivo (Tax Increment Financing, TIF) para el desarrollo económico y la vivienda asequible hasta 2030 del Departamento de Vivienda de Portland (Portland Housing Bureau, PHB) y Prosper Portland. Todas las inversiones realizadas deben alinearse con los objetivos, valores y proyectos elegibles descritos en el Plan del Distrito TIF de Cully (2022).

El PHB y Prosper Portland desarrollaron este Plan de acción en colaboración con el Comité de Liderazgo Comunitario (Community Leadership Committee, CLC) del Distrito TIF de Cully, basándose en los aportes de pequeñas empresas, organizaciones sin fines de lucro y de servicios de la zona, y miembros de la comunidad que participaron en reuniones, entrevistas y eventos comunitarios del CLC. Las iniciativas de participación se basaron en las actividades recientes llevadas a cabo como parte del proceso de desarrollo del Plan del distrito a varios años. La participación en el Plan de acción se centró en determinar si las prioridades de inversión cumplían con las expectativas de la comunidad, si se alineaban con el Plan del Distrito TIF de Cully, y si se tomaron medidas estratégicas para implementar y hacer realidad algunos de los objetivos establecidos.

(Agregar un párrafo de resumen de la participación pública aquí, una vez completado)

El Estatuto de Gobernanza Comunitaria del Distrito TIF de Cully estableció el CLC, el primer órgano asesor conjunto de la ciudad de Portland y Prosper Portland. Tradicionalmente, las conversaciones sobre vivienda asequible y desarrollo económico se han llevado a cabo por separado, y a menudo con órganos asesores de expertos independientes. Este nuevo órgano refleja el deseo de la comunidad de mantener conversaciones holísticas y crear de manera conjunta soluciones más estratégicas para combatir el desplazamiento y fomentar el crecimiento inclusivo. En colaboración con el CLC, se pretende que las conversaciones y los planes de inversión tanto en vivienda asequible como en desarrollo económico se desarrollos de manera conjunta.

Durante los cinco años para los que este Plan de acción proporciona orientación, el CLC podría identificar oportunidades para avanzar de manera más eficaz hacia los resultados deseados mediante la implementación de cambios en las asignaciones prioritarias. El CLC brindará orientación durante el proceso presupuestario anual y podrá solicitar cambios en las asignaciones prioritarias para su consideración durante el proceso.

La ley estatal limita el uso de los recursos de TIF a la planificación y construcción de mejoras físicas. Los fondos TIF deben invertirse dentro de los límites del Distrito TIF (Figura 1) y no pueden utilizarse para financiar programas o iniciativas como asistencia técnica empresarial (planificación empresarial, mercadotecnia, contabilidad, etc.), capacitación laboral, empleo o asistencia para el alquiler. Estos

programas e iniciativas son importantes para apoyar la estabilización de la comunidad y el crecimiento inclusivo.

Las Secciones IV.C y D de este Plan de acción contienen información adicional sobre la labor en curso de Prosper Portland, el PHB y otras obras financiadas por la ciudad que apoyan estos programas críticos que respaldan y complementan los objetivos de este Plan de acción, pero que legalmente no pueden financiarse con fondos TIF.

El glosario de términos de este informe se encuentra en el Anexo B.

II. Introducción

A. Objetivos del Plan del distrito

Este Plan de acción sirve como herramienta de implementación para el Plan del Distrito TIF de Cully. Por lo tanto, las prioridades de este Plan de acción son coherentes con la visión y los objetivos del Plan del Distrito TIF de Cully. La visión a largo plazo de la comunidad de Cully para el área se detalla en el Plan del Distrito TIF:

Un lugar que genere un sentido de pertenencia para sus habitantes, en particular para las Comunidades prioritarias.

La visión describe a Cully como un distrito con suficientes viviendas seguras y asequibles, negocios prósperos, oportunidades de empleo gratificante, opciones de transporte seguras y accesibles, parques y espacios abiertos, un entorno limpio y saludable, resiliencia climática, lugares y programas que reflejen la diversidad cultural del área del plan.

Los numerosos objetivos del Plan del distrito se centran en prevenir el desplazamiento de personas, comunidades, negocios e instituciones comunitarias vulnerables mediante la preservación de las oportunidades existentes de vivienda asequible y prosperidad económica, a la vez que se crean nuevas oportunidades para las generaciones actuales y futuras. Los objetivos reflejan el deseo de garantizar que los habitantes actuales se beneficien de la inversión y los cambios en el vecindario, en lugar de ser desplazados y reemplazados como resultado de estos; que los más vulnerables desempeñen un papel fundamental en las decisiones sobre inversiones, y que, mediante el trabajo conjunto, desarrollemos e inspiremos colectivamente un nuevo modelo para los distritos TIF en Portland y más allá.

B. Contexto del distrito

Demografía del distrito:

Según el Censo de 2020 y los datos de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense (American Community Survey, ACS) de 2018-2023, el Distrito TIF de Cully alberga aproximadamente a 15,500 habitantes en las zonas 74, 75 y 76. El vecindario es uno de los más diversos de Portland en términos raciales y étnicos, con más del 52% de los habitantes que se identifican como personas de color, incluida una importante población latina (27%), negra/afroestadounidense (12%), indígena estadounidense (2%) y asiática/isleña del Pacífico (6%). Casi el 30% de los habitantes de Cully nacieron en el extranjero y el español es el idioma más hablado en casa, además del inglés. Las disparidades de ingresos siguen siendo significativas: el ingreso familiar medio es de \$52,000, en comparación con \$78,400 en toda la ciudad, y casi el 25% de los hogares viven por debajo de la línea federal de pobreza.

Datos demográficos del Distrito TIF de Cully

Indicador	Distrito TIF de Cully	Toda la ciudad de Portland
Población total	15500	635000
% de personas de color	52%	29%
% de latinos	27%	11%
% de negros/afroestadounidenses	12%	6%
% de indígenas estadounidenses	2%	1%
% de asiáticos/isleños del Pacífico	6%	8%
% de habitantes nacidos en el extranjero	30%	14%
Ingreso familiar medio	\$52,000	\$78,000

Contexto de la vivienda:

Los problemas de acceso a la vivienda asequible en Cully son graves. Con el 38% de los hogares con carga de alquiler y el 45% de los hogares de inquilinos en situación de carga de alquiler severa, el riesgo de desplazamiento sigue siendo alto. El alquiler medio en el distrito aumentó un 17% entre 2018 y 2023, y superó el crecimiento de los ingresos. Los parques de casas prefabricadas constituyen una fuente crucial de vivienda asequible; sin embargo, sus ocupantes enfrentan riesgos únicos relacionados con el deterioro de la infraestructura y la escasez de protecciones contra la reurbanización. Los programas del PHB conforme a este Plan de acción se centrarán en el acceso a la propiedad de vivienda, la retención por parte de los propietarios actuales, la preservación de las casas prefabricadas y la creación de nuevas viviendas de alquiler altamente asequibles.

Si bien los datos de Prosper Portland destacan la dinámica de las pequeñas empresas, la perspectiva de vivienda del PHB agrega la conexión entre la estabilidad familiar y la resiliencia económica local.

Aproximadamente el 20% de los habitantes de Cully viven y trabajan en el distrito, y muchos trabajan en pequeñas empresas que brindan servicios al vecindario. Sin embargo, los salarios inferiores al promedio (\$61,350 frente a \$79,000 en toda la ciudad) limitan las opciones de vivienda, lo que aumenta la dependencia de viviendas de alquiler con un alto costo. Alinear el desarrollo económico con las estrategias de vivienda asequible será esencial para estabilizar a las familias de Cully y prevenir el desplazamiento.

Tendencias de vivienda en Cully: 2018-2023

Año	Alquiler medio	% de hogares con carga de alquiler	% de inquilinos con carga de alquiler
2018	\$1,100	36%	42%
2019	\$1,150	37%	43%
2020	\$1,200	37%	44%
2021	\$1,250	38%	45%
2022	\$1,275	38%	45%

Contexto económico y comercial:

El Distrito TIF de Cully tiene 4,458 empleados en 668 empresas diferentes. Existen 442 pequeñas empresas en el distrito que dan empleo aproximadamente al 60% de los trabajadores de Cully, es decir, a unos 2,700 empleados.

Si bien la nómina promedio en toda la ciudad es de \$79,000, la nómina promedio para todos los empleados en Cully es de \$61,350.

Los empleos en el distrito son diversos: el sector con mayor empleo es el de la salud (29%), seguido del comercio mayorista (24%), el comercio minorista (16%), el transporte y almacenamiento (16%), y la manufactura (15%). Los principales empleadores del distrito incluyen Albertson's, Apex Anodizing, Northside Ford Truck Sales, Fire on the Mountain, Portland Disposal & Recycling e Industrial Tire Service.

Si bien existen áreas de empleo en muchas zonas del distrito, y muchos de los empleadores más importantes se encuentran en la zona industrial, aproximadamente un tercio del empleo del distrito se concentra en dos corredores comerciales clave del vecindario: NE 42nd Avenue y Cully Boulevard. Ambos corredores ofrecen bienes y servicios que satisfacen las diversas necesidades de Cully y tienen potencial de crecimiento, con terrenos infrautilizados y subdesarrollados, y terrenos vacantes, especialmente en Cully Boulevard.

Comunidades prioritarias

El Plan del Distrito TIF de Cully adopta un enfoque universalista específico. La idea es que, para acercar a toda una comunidad a los objetivos del plan, la inversión debe centrarse en las personas más alejadas de dichos objetivos. Específicamente, el Plan del Distrito TIF de Cully determinó centrar las inversiones en las personas más vulnerables al desplazamiento.

“Comunidades prioritarias”, tal como se utiliza en el Plan del Distrito TIF de Cully, en este Plan de acción y en los materiales asociados del plan y la inversión, se refiere a los beneficiarios previstos del Distrito TIF de Cully, que son todas las personas que son o pueden ser vulnerables a la exclusión del distrito debido a la gentrificación y el desplazamiento, o que han sido desplazadas previamente del distrito.

Desarrollo de estrategias y resultados: Análisis SOAR

El Análisis SOAR es una herramienta de planificación estratégica centrada en Fortalezas, Oportunidades, Aspiraciones y Resultados (Strengths, Opportunities, Aspirations, and Results, SOAR). Fomenta el desarrollo de objetivos que se basan en las fortalezas existentes de una comunidad, identifica oportunidades, plantea aspiraciones futuras y define resultados medibles para hacer un seguimiento del progreso. Se trata de un marco constructivo y con proyección hacia el futuro que ayuda a las

Datos de nómina y pequeñas empresas

Nómina total: \$165 millones

Nómina promedio: \$61,350

Cantidad de pequeñas empresas (1 a 49 empleados): 442

Cantidad de empleados de pequeñas empresas: 2,688

% de trabajadores empleados por pequeñas empresas: 60%

Fuente: Nómina QCEW 2023, Departamento de Empleo de Oregon (Oregon Employment Dept.)

comunidades a desarrollar un plan para alcanzar sus objetivos mediante el establecimiento de conexiones entre el contexto actual y los resultados deseados.

El personal elaboró un borrador inicial del análisis SOAR para reflejar y continuar las conversaciones con los miembros de la comunidad mantenidas durante la fase de exploración del Desarrollo del Distrito TIF. La finalidad del análisis es respaldar y orientar la implementación de los objetivos del Plan del distrito, basándose en las fortalezas y oportunidades actuales del distrito, identificadas por los miembros de la comunidad. La tabla que se presenta a continuación se elaboró a partir de este análisis, el cual fue perfeccionado mediante la participación pública y la revisión del CLC.

Añadir un resumen de los aspectos destacados, las observaciones del CLC, etc., una vez que el SOAR se haya revisado y finalizado.

Borrador

Fortalezas	Oportunidades
<p><i>¿Cuáles son nuestras fortalezas? ¿Cuáles son nuestros mayores activos? ¿Sobre qué estamos construyendo?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Comunidad racial, cultural y socioeconómicamente diversa • Miembros comunitarios activos y comprometidos • Red de organizaciones sin fines de lucro establecidas con fuertes raíces en el vecindario • Redes de Prosperidad Vecinal (Neighborhood Prosperity Network, NPN) con sólidas relaciones, experiencia y una trayectoria positiva de trabajo con pequeñas empresas a lo largo de 42nd Ave. y Cully Blvd. • Atención pública; gran voluntad política para alcanzar el éxito • Importante desarrollo reciente de nuevas viviendas asequibles; múltiples parques de viviendas prefabricadas que ofrecen una alternativa asequible a las viviendas de alquiler tradicionales • Cully se considera un área para la innovación: a menudo se selecciona para programas/productos piloto (p. ej., plan piloto de aceras; unidades de vivienda accesorias [Accessory Dwelling Units, ADU]/viviendas agrupadas) 	<p><i>¿Cuáles son las oportunidades? ¿Qué potencial vemos o reconocemos?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dos corredores comerciales distintos con condiciones de mercado únicas; ambos con potencial para un crecimiento significativo del empleo • Cercanía a empleos en la zona industrial • Cercanía a la Universidad Comunitaria de Portland (Portland Community College, PCC); capacitación y orientación laboral • Una cantidad significativa de lotes grandes, vacíos o infrautilizados, especialmente a lo largo de Cully Blvd. • Se prevé el desarrollo de la nueva terminal de la línea 72 de BRT de TriMet cerca del triángulo de Cully
Aspiraciones	Resultados
<p><i>¿Cuáles son los aspectos que más nos importan? ¿Qué solicitan nuestros interesados clave?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Liderazgo comunitario • Estabilizar a los habitantes y empresas para mantener la continuidad • Brindar oportunidades de regreso a los habitantes y empresas previamente desplazados • Proporcionar un sentido de pertenencia a todos los habitantes • Apoyar la creación de riqueza, especialmente para las Comunidades prioritarias, para lograr resiliencia a largo plazo • Solidaridad con iniciativas similares lideradas por la comunidad 	<p><i>¿Cómo podemos medir nuestro éxito? ¿Cuáles son las recompensas por lograr resultados?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cantidad de propietarios de viviendas creados o que conservaron su vivienda con inversiones de TIF • Cantidad de empresas conservadas, recuperadas o expandidas; cantidad de empresas culturalmente específicas apoyadas • Cantidad de empresas/empleados en corredores comerciales • Cantidad de propiedades comerciales compradas, reurbanizadas o mejoradas • Cantidad de organizaciones sin fines de lucro apoyadas para prestar servicios a la comunidad • Cantidad de miembros de la comunidad que participan en talleres educativos/de recursos

III. INVERSIÓN DE RECURSOS DE TIF EN LA COMUNIDAD DEL DISTRITO TIF DE CULLY

A. PRIORIDADES DE VIVIENDA ASEQUIBLE

1. Apoyar a los compradores de vivienda por primera vez

Ampliar las vías para la propiedad de vivienda para hogares de ingresos bajos y moderados mediante la inversión en educación financiera, asistencia para el pago inicial y oportunidades de propiedad de vivienda asequible. Esta prioridad proporciona estabilidad de la vivienda a largo plazo a los habitantes de Cully.

Otorgar préstamos de asistencia para el pago inicial (monto aún en análisis) +/- \$100,000

- a. Segunda hipoteca silenciosa sin intereses ni pagos
- b. Se requiere un mínimo del 10% para mejoras en la vivienda, con prioridad para las mejoras de salud y seguridad
- c. Los préstamos son condonables a partir del año 15 de ocupación por el propietario: se condona el 50%; a partir de entonces, se condona un 3% por año hasta el año 30, momento en el cual se condona el saldo restante.

Otorgar un subsidio para crear nuevas unidades de vivienda en venta permanentemente asequibles: \$150,000 por unidad (subsidio de 2025)

- a. Las unidades se desarrollarán dentro de un modelo de fideicomiso de tierras mediante un Aviso de disponibilidad de fondos (Notice of Funding Availability, NOFA)
- b. Dependiendo del desarrollador, las unidades se venderán a compradores con ingresos iguales o inferiores al 80% del ingreso medio del área (area median income, AMI).

2. Apoyar la retención por parte de los propietarios de viviendas existentes para prevenir el desplazamiento

Estabilizar a los propietarios de viviendas vulnerables mediante la inversión en programas que eviten la ejecución hipotecaria, apoyen reparaciones críticas de la vivienda u otros recursos de retención. Esta prioridad se centra en preservar la riqueza generacional y reducir la presión del desplazamiento en Cully.

Otorgar subvenciones para la reparación de viviendas de hasta \$10,000

- a. Las subvenciones se gestionarán mediante contratos con socios comunitarios: Habitat, PCRI, CEP, AAAH, Hacienda

- b. Las subvenciones se utilizarán principalmente para salud/seguridad, mejoras para el cumplimiento de la Ley de estadounidenses con discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA), o para ayudar con las reparaciones asociadas con multas o gravámenes de la ciudad.
 - c. Solo una subvención al año por hogar.

Otorgar préstamos para la reparación de viviendas de hasta \$40,000

- a. El programa de préstamos se gestiona a través del PHB; se aplicará un segundo gravamen hipotecario sobre la vivienda.
- b. Los préstamos no tienen pagos ni intereses.
- c. Los propietarios deben tener al menos \$40,000 de capital acumulado en su vivienda. Los propietarios con hipotecas inversas actualmente no cumplen con los requisitos para este programa.
- d. Los préstamos para reparaciones de viviendas son condonables al año 15.

3. Apoyar el desarrollo de viviendas de alquiler asequibles (hasta el 60% del AMI)

Facilitar el desarrollo de viviendas de alquiler altamente asequibles para hogares con ingresos de hasta el 60% del ingreso medio del área (AMI). Esto incluye priorizar proyectos liderados por desarrolladores comunitarios y aquellos que promueven la asequibilidad a largo plazo para satisfacer las necesidades de los inquilinos con carga de alquiler en Cully.

El PHB otorgará fondos para apoyar el desarrollo de viviendas de alquiler asequibles mediante un Aviso de disponibilidad de fondos (NOFA).

- a. El subsidio típico es de entre \$150,000 y \$200,000 (2025)
- b. El PHB actúa como financiador complementario

4. Apoyar a habitantes de casas móviles para prevenir el desplazamiento

Desarrollar e implementar programas que protejan y estabilicen a los habitantes de parques de casas móviles mediante mejoras en las unidades y vías para la propiedad, ya sea por parte de habitantes o de organizaciones sin fines de lucro. Esta prioridad se centra en las personas vulnerables que dependen de viviendas prefabricadas y busca preservar la asequibilidad y la cohesión comunitaria.

Este programa se desarrollará para el tercer año.

B. PRIORIDADES DE DESARROLLO ECONÓMICO

* Las cifras reflejan la asignación base de recursos del 45% para Prosper Portland

1. Apoyar a las pequeñas empresas para que permanezcan, regresen, se expandan y crezcan en Cully.

Otorgar financiamiento a las pequeñas empresas existentes para que permanezcan, regresen, se expandan y crezcan en Cully mediante subvenciones y préstamos:

Microsubvenciones administradas por la Red de Prosperidad

Vecinal (NPN): Proporcionar subvenciones de hasta \$20,000. No se requiere contrapartida para subvenciones de \$10,000 o menos.

Para subvenciones superiores a \$10,000, proporcionar una contrapartida del 50% para la parte de la subvención que supere los \$10,000. Por ejemplo, una solicitud de subvención de \$14,000 requeriría una contrapartida de \$2,000 por parte del solicitante.

Subvenciones del Programa de Inversión para la Prosperidad (Prosperity Investment Program, PIP): Otorgar subvenciones de contrapartida del 75%, de hasta \$75,000, para ayudar a los propietarios de inmuebles a mejorar y desarrollar sus activos. Se pueden utilizar hasta \$25,000 para la planificación de proyectos.

Programa de préstamos para pequeñas empresas: Otorgar préstamos para pequeñas empresas destinados a cubrir la contrapartida del PIP y apoyar mejoras más significativas para los inquilinos.

- **Monto del préstamo:** \$25,000-\$250,000
- **Tasa de interés:** La tasa de interés se determinará sumando un margen a la tasa preferencial vigente en EE. UU. El monto del margen se basará en la calificación de riesgo asignada al préstamo durante el proceso de suscripción.
- **Tarifa:** Hasta el 2% del monto del préstamo
- **Garantía:** Garantía personal y/o corporativa de todos los directores y entidades con al menos un 20% de participación en la empresa
- **Debe tener al menos dos años de operaciones comerciales y generar ingresos netos suficientes para realizar los pagos mensuales de toda la deuda comercial**

Cronograma: Comienza de inmediato, asignación anual por cinco años.

Resultados: 110 empresas atendidas

Asignación total por 5 años:

\$4.765 millones

2. Promover la propiedad y la reurbanización de propiedades comerciales para apoyar la estabilización, el crecimiento y la creación de riqueza para las Comunidades prioritarias.

Otorgar financiamiento y proporcionar apoyo a propietarios de inmuebles comerciales para mejorar y desarrollar sus inmuebles comerciales y residenciales infrautilizados y subdesarrollados.

Programa de arrendamiento comercial asequible: Otorgar subvenciones de hasta \$300,000 para ayudar a propietarios de inmuebles comerciales a establecer espacios de arrendamiento comercial asequibles en edificios infrautilizados.

Programa de préstamos para propiedades comerciales: predesarrollo, mejoras de inquilinos, financiamiento para la construcción y adquisición de terrenos

- **Monto del préstamo:** Depende del programa específico
- **Tasa de interés:** Se establecerá al momento de la suscripción sumando el valor actual del índice al margen ajustado por riesgo e impacto, con un mínimo del 4.00% (por ejemplo, un préstamo con un plazo de 10 años se calculará utilizando la tasa actual del Tesoro de EE. UU. a 10 años más un margen basado en la calificación de riesgo).
- **Tarifa:** Hasta el 2% del monto del préstamo
- **Aportación del prestatario:** Aportación mínima del 10% al capital
- **Garantía real:** Escritura de fideicomiso, cesión de rentas y contrato de garantía inscritos sobre el bien inmueble en cuestión.
- **Garantía:** Garantía personal y/o corporativa de todos los directores y entidades con una participación del 20% en la propiedad.
- Se debe proporcionar la proyección financiera del proyecto, el presupuesto de construcción, el comprobante de aportación de capital y otra información del proyecto y del garante para la suscripción de la solicitud.

Cronograma: Inicio inmediato. Para préstamos, priorizar los préstamos de predesarrollo en los años 1 y 2. A partir del año 3, explorar oportunidades de adquisición de terrenos.

Resultados: 8 empresas atendidas

Asignación total por 5 años:

\$6.690 millones

3. Apoyar los activos culturales y comunitarios que promueven vecindarios saludables, completos y resilientes, a la vez que se fomenta un sentido de pertenencia para todos los habitantes de las diversas comunidades de Cully.

Impulsar la prosperidad comunitaria apoyando el crecimiento, el desarrollo y la sostenibilidad de organizaciones comunitarias clave que impulsan el desarrollo económico y prestan servicios a las Comunidades prioritarias.

Subvenciones para la habitabilidad comunitaria de hasta \$300,000

Cronograma:

Comienza en el año 2 y aumenta hasta llegar a una asignación anual.

Resultados: 10 organizaciones sin fines de lucro atendidas

Asignación total por 5 años:

\$1.200 millones

IV. PRÁCTICAS Y POLÍTICAS

A. Rol del CLC en la implementación

El CLC fue establecido por el Estatuto de Gobernanza Comunitaria, adoptado como parte del Plan del Distrito TIF de Cully. El propósito del Comité es asesorar al personal de la Ciudad, los directores de Prosper Portland y el PHB, los comisionados a cargo, el Ayuntamiento de la Ciudad de Portland (“Ayuntamiento”) y la Junta de Comisionados de Prosper Portland (“Junta”) sobre la implementación del Plan TIF al proporcionar orientación esencial, recomendaciones públicas y supervisión de la implementación del Plan TIF por parte de la Ciudad de Portland y Prosper Portland. Dado que el Comité asesorará al Ayuntamiento y a la Junta de manera directa sobre ciertas decisiones, es un organismo público de conformidad con el Capítulo 192 de ORS.

B. Nuevos programas

A lo largo de la vida del distrito, a medida que los contextos cambian, se expresan las necesidades y surgen nuevas, pueden surgir solicitudes para nuevos programas del PHB o Prosper Portland. El desarrollo de nuevos programas puede requerir o no costos adicionales de personal y, a menudo, su implementación requerirá un año o más. En este ciclo de Planificación de acciones, el CLC expresó el deseo de explorar dos nuevos programas del PHB:

- Desarrollar un programa para ayudar a los habitantes y propietarios de parques de casas prefabricadas; y
- Desarrollar un programa de reparación de viviendas de alquiler

C. Mejora de los resultados

1. Colaborar con prestamistas y partes interesadas de la comunidad para evaluar si las herramientas financieras del Departamento de Vivienda de Portland y Prosper Portland necesitan modificaciones para lograr un mayor acceso al capital entre los miembros de las Comunidades prioritarias. Esforzarse por reducir y eliminar las barreras.
2. Combinar los préstamos del PHB y Prosper Portland con educación continua, apoyo y asistencia técnica empresarial.
3. Mejorar la mercadotecnia y la difusión entre las Comunidades prioritarias.
4. Colaborar de manera proactiva con prestamistas y fundaciones privadas y sin fines de lucro para analizar maneras de colaborar eficazmente y aprovechar los fondos TIF para lograr los objetivos de creación de riqueza previstos.
5. Colaborar de manera proactiva con fundaciones y socios públicos para identificar alianzas que puedan apalancar el alcance de las inversiones de TIF y proporcionar recursos para iniciativas críticas no financiadas con fondos TIF.

D. Recursos no procedentes de TIF

El uso de los recursos de fondos por aumento impositivo disponibles en el Distrito TIF de Cully está limitado a la construcción física. Si bien esta es una herramienta beneficiosa para el desarrollo económico, es una herramienta incompleta. Se necesitan fuentes de financiamiento no procedentes de TIF sin restricciones para contribuir a los objetivos de creación de riqueza de este Plan de acción. A continuación, se presentan recomendaciones sobre las fuentes de financiamiento no procedentes de TIF.

1. Continuar con el apoyo de la ciudad a los programas existentes de Prosper Portland que contribuirán al éxito de este Plan de acción:
 - **Apoyar la asistencia técnica empresarial:** Continuar brindando asistencia técnica empresarial y mentoría culturalmente apropiada y de fácil acceso a empresas emergentes, pequeñas empresas y jóvenes emprendedores.
 - **Brindar oportunidades de desarrollo de la fuerza laboral:** Seguir apoyando el desarrollo laboral de jóvenes y adultos de bajos ingresos a través de la Iniciativa de oportunidades económicas (Economic Opportunity Initiative).
2. Nuevas actividades que deben iniciarse y finanziarse para aumentar las probabilidades de éxito de este plan:
 - **Conectar a las personas con empleos:** Colaborar con la Universidad Comunitaria de Portland (PCC) para conectar de manera proactiva a los habitantes desempleados y subempleados con los empleos generados por las actividades de desarrollo

económico de Prosper Portland y con las oportunidades de desarrollo laboral disponibles a través del sistema público de empleo. Algunas de las actividades clave incluyen:

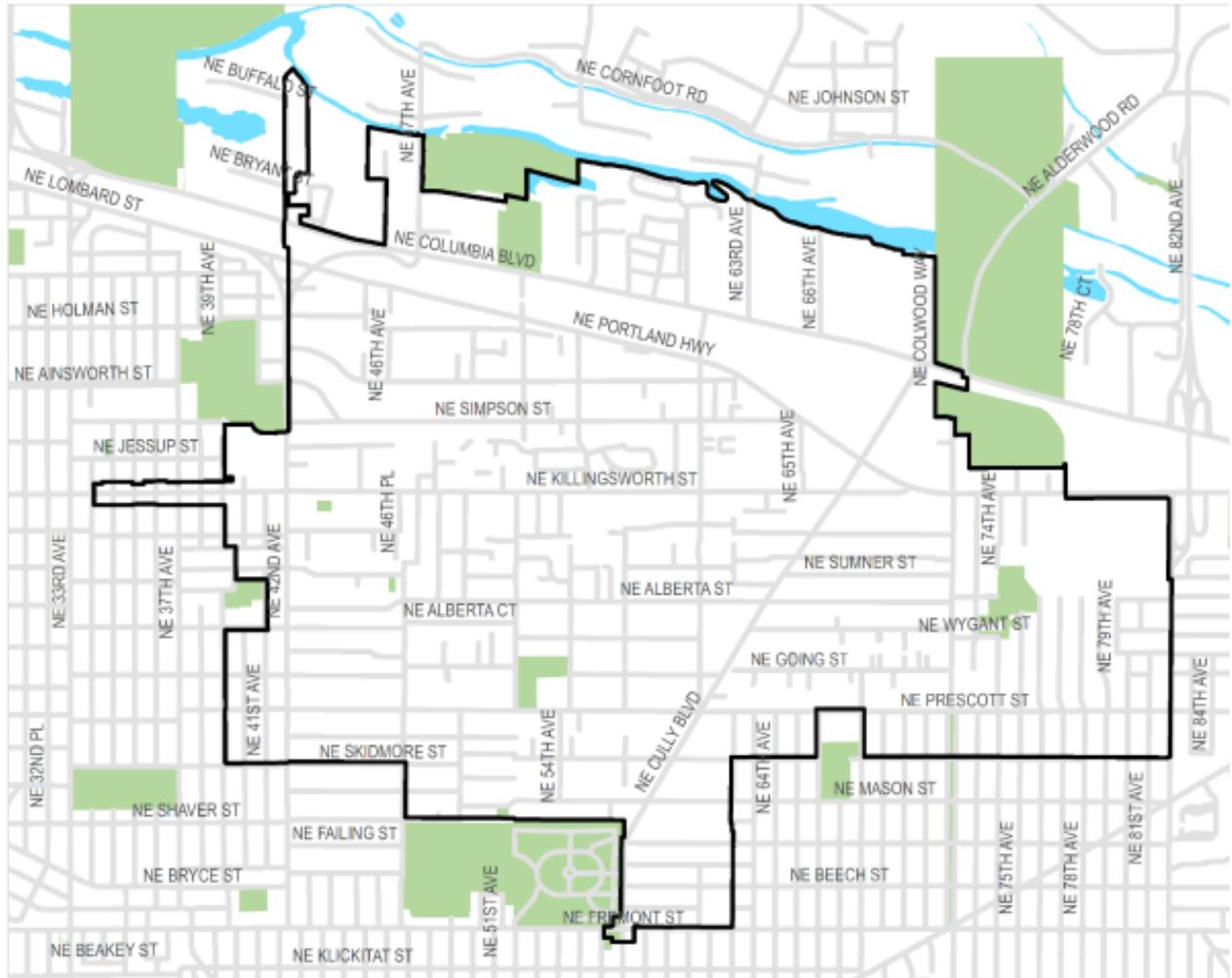
- **Aumentar el apoyo a la capacitación laboral:** Apoyar la capacitación para ocupaciones con alta demanda y salarios dignos: atención médica, manufactura, banca, construcción.
- **Desarrollar oportunidades laborales en colaboración con instituciones ancla:** Apoyar el desarrollo de empleos con perspectiva de carrera y salarios medios mediante una estrategia de instituciones ancla en toda la ciudad centrada en la atención médica, el sector público y/o las instituciones educativas.
- **Promover programas de educación financiera con relevancia cultural:** Colaborar con socios para promover una mayor educación para las Comunidades prioritarias sobre gestión patrimonial, inversión y educación financiera.

[Continuar desarrollando esta sección](#)

Borrador

V. ARCHIVOS ADJUNTOS

A. Mapa de límites del Distrito TIF de Cully



B. Glosario

Esta sección se revisará una vez finalizado el plan para incluir únicamente los términos utilizados en el mismo

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

“Vivienda asequible” significa: El financiamiento de viviendas asequibles mediante TIF se rige por la Política de fondos por aumento impositivo para viviendas asequibles, el Plan de implementación complementario y las Pautas de ingresos que son Políticas municipales vinculantes según la Sección 1.07.020 A del Código Municipal.

Para viviendas en alquiler: el Departamento de Vivienda de Portland (PHB) utiliza el estándar de asequibilidad de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD), el cual 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 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.

“Informe anual” es el requisito de 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 derechos de paso ubicados dentro de los Límites del distrito de fondos por aumento impositivo de Cully. Es una delimitación geográfica 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” como se define en ORS 457.010(18).

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

“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. 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.

“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 Vecinal (Neighborhood Prosperity Network) de Prosper Portland, esta organización presta servicios a todos aquellos que viven, trabajan o apoyan a los habitantes del vecindario de Cully, en las afueras de NE Portland.

Una **“empresa culturalmente específica”** es una empresa que ofrece bienes y/o servicios accesibles y que satisfacen las necesidades específicas de las personas dentro de una o varias comunidades culturales específicas. Las empresas culturalmente específicas suelen ofrecer bienes y servicios específicos que no están disponibles en muchas operaciones convencionales.

“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 reales, personales, fabricados y de servicios públicos dentro de un Área TIF en el momento de la adopción, como se describe más particularmente 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 individual del contribuyente, que es un número de procesamiento de impuestos disponible solamente 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 Región de Portland), Hacienda Community Development Corporation (Corporación de Desarrollo Comunitario Hacienda), Native American Youth and Family Center (NAYA, Centro para Familias y Jóvenes Nativos Estadounidenses) y Verde.

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

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

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

“Distritos de la Red de Prosperidad Vecinal (Neighborhood Prosperity Network): (NPN/NPD)” es un programa iniciado por Prosper Portland para fortalecer la competitividad económica de los distritos comerciales de los vecindarios a través de acciones y proyectos planificados e implementados por la comunidad. ELC (Cully Exploration Leadership) significa Comité de Liderazgo de Exploración de Cully.

“NOFA” (Notice of Funding Availability) significa Aviso de disponibilidad de fondos, 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 los Estatutos Revisados de Oregon. El capítulo 457 de ORS hace referencia específicamente a los fondos por aumento impositivo.

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

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

“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.

“Plan de área de fondos por aumento impositivo” o **“plan TIF”** significa un plan, que se mantiene tal cual o se cambia o modifica periódicamente, 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).

C. Criterios para los fondos TIF

Las inversiones de TIF priorizarán a:

1. Propietarios de empresas, propietarios de inmuebles y antiguos habitantes, y sus descendientes, que poseían empresas o propiedades o vivían dentro de los límites del Distrito TIF de Cully y que han sido desplazados.
2. Empresas, propietarios de inmuebles y habitantes existentes que:
 - a. Enfrentan barreras económicas para sus empresas, vivienda y propiedad en el Distrito TIF de Cully;
 - b. Son vulnerables al desplazamiento debido a la gentrificación; o
 - c. Prestan servicios que benefician a las Comunidades prioritarias.

3. Inversiones en áreas industriales que generan empleos con salarios dignos o altos, accesibles para los habitantes cercanos, que incorporan elementos ecológicos o que proporcionan mitigación de alta calidad para los posibles impactos en las áreas circundantes.

El Departamento de Vivienda de Portland asignará fondos para vivienda según las pautas de su programa, cumpliendo con todos los requisitos estatales, federales y de vivienda justa.

Borrador