

Política de Incentivos para el Desarrollo Económico de la Ciudad de Dallas

Efectiva desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2024

Adoptada como Resolución No. 23-0220 el 25 de enero de 2023

I. PROPÓSITO DE LA POLÍTICA DE INCENTIVOS PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO

El Concejo de la Ciudad de Dallas adoptó por unanimidad una nueva Política para el Desarrollo Económico (EDP, por sus siglas en inglés) en mayo de 2021. La nueva política establece metas de política claras enfocadas en fomentar el crecimiento económico y el progreso social para todos los residentes. Las políticas de incentivos actuales de la Oficina de Desarrollo Económico (OED) se crearon antes de la adopción de la EDP. Por consiguiente, los programas de incentivos de la OED se están actualizando para alinearse con las prioridades de políticas para el desarrollo económico equitativo especificadas en la EDP. Este documento reemplaza el Programa de Asociaciones Públicas/Privadas - Directrices y Criterios adoptados por el Concejo el 8 de junio de 2022 mediante la Resolución No. 22-0901; la Política de Financiamiento de Incremento de Impuestos (TIF, por sus siglas en inglés) adoptada por el Concejo el 17 de junio de 2015 mediante Resolución No. 15-1144; y la Política del Distrito de Mejoras Públicas (PID, por sus siglas en inglés) adoptada por el Concejo el 25 de marzo de 2020 mediante la Resolución No. 20-0496. Esta política se aplica a las solicitudes de incentivos recibidas a partir del 1 de enero de 2023.

Los siguientes programas de incentivos respaldan el crecimiento del empleo, crean nuevos ingresos fiscales, atraen y retienen empresas, y amplían la base de impuestos de la Ciudad, todo mientras promueven el desarrollo económico equitativo, incluyendo un enfoque renovado y explícito en incentivar:

- Empleos de alta calidad que brinden oportunidades para todos;
- Inversión en el sur de Dallas y otras áreas empobrecidas o de ingresos bajos y moderados; y
- Participación racialmente equitativa en la economía de Dallas y oportunidades de creación de riqueza.

Las herramientas para los incentivos económicos de la Ciudad brindan asistencia para ayudar a lograr el propósito público promovido por un proyecto y para catalizar inversiones que no ocurrirían, o que no ocurrirían en la misma línea de tiempo o en el mismo alcance, si no fuera por la adición del incentivo. Las herramientas pueden combinarse para lograr un propósito público.

II. ÁREAS OBJETIVO

La Ciudad reconoce la desinversión histórica que ha dado forma a Dallas y, por lo tanto, busca priorizar el desarrollo económico equitativo en áreas de pocos recursos. Esta política

dirige ciertos programas e incentivos hacia las áreas objetivo¹ designadas (consulte el **Anexo A**) con la meta de aumentar la inversión en el sur de Dallas y otras áreas empobrecidas y como una señal para el mercado de dónde la Ciudad quiere priorizar la inversión.

Las áreas objetivo se alinean con las zonas empresariales designadas por el Estado de Texas, que son grupos de tramos censales designados como áreas empobrecidas de acuerdo con el censo federal decenal más reciente. De acuerdo con la Sección 2303.101 del Código del Gobierno de Texas, un grupo de tramos califica automáticamente para la designación como zona empresarial si (1) tiene una tasa de pobreza de al menos el 20 por ciento; (2) sea designada por el gobierno federal como una comunidad de renovación, una zona de fortalecimiento federal o una comunidad empresarial federal; (3) está ubicado en un condado empobrecido, lo que significa que el condado tiene una tasa de pobreza superior al 15.4 por ciento, en el que al menos el 25.4 por ciento de la población adulta no tiene un diploma de escuela preparatoria o un certificado de equivalencia de escuela preparatoria, y que tiene una tasa de desempleo que se ha mantenido por encima del 4.9 por ciento durante los cinco años anteriores; o (4) está dentro de los límites de una base de protección.

A los fines del programa de incentivos de reducción de impuestos de pleno derecho descrito en la **Sección III, Subsección 1**, las áreas objetivo también se consideran una zona para los fines del Capítulo 378 del Código del Gobierno Local de Texas.

III. PROGRAMAS DE INCENTIVOS

La Oficina de Desarrollo Económico ofrece los Programas de Incentivos descritos en esta **Sección III**. Los solicitantes deben proporcionar un certificado de estado de cuenta del Contralor de Cuentas Públicas de Texas que demuestre que el solicitante cumple con las regulaciones del Estado de Texas, está al día con todos los impuestos, no se ha declarado en bancarrota en los últimos cinco años y no ha incumplido previamente cualquier acuerdo de incentivo de la Ciudad de Dallas. Las siguientes categorías de empresas no son elegibles para subvenciones de incentivos: (1) empresas que requieren una licencia comercial de orientación sexual según el Capítulo 41A del Código de la Ciudad de Dallas, (2) licorerías, casas de empeño, empresas de acceso a créditos, estudios de perforación corporal o estudios de tatuajes, según la definición de esos términos en el Código de Desarrollo de Dallas, y (3) otros usos incompatibles con los usos del vecindario adyacentes, según lo determine la OED.

Cada propuesta se analizará para garantizar que el incentivo tenga un propósito público y proporcione un beneficio público de conformidad con esta declaración del programa y la ley estatal. La OED se reserva el derecho de rechazar cualquier solicitud de incentivo. La OED también se reserva el derecho de remitir una solicitud de reducción de impuestos de pleno derecho al Concejo de la Ciudad para su aprobación por resolución si la OED tiene preguntas sobre si el uso del proyecto es incompatible con los usos del vecindario adyacentes, o si el proyecto tiene el potencial de crear un resultado no deseado, como un impacto ambiental negativo; un uso que podría impedir el desarrollo económico futuro; una infracción de ruido, olor nocivo u otra molestia; una sobreconcentración de un uso; etc.

Las adjudicaciones financieras se documentarán en un acuerdo escrito, aprobado en su forma por el abogado de la Ciudad, para permitir que la Ciudad: (1) garantice que los incentivos

¹Las áreas objetivo se definen como zonas empresariales designadas por el Estado y pueden consultarse en línea [aquí](#). Se adjunta como Anexo A un mapa de las Zonas objetivo en la fecha de adopción de esta política.

cumplan con un propósito público; (2) retener el control público sobre los fondos para garantizar que se logre el propósito público y para proteger la inversión pública; y (3) asegurar que la Ciudad reciba un beneficio a cambio.² La OED trabajará con la Oficina del Abogado de la Ciudad para identificar los documentos accesorios necesarios para acompañar cada acuerdo de incentivo, como un pagaré, escritura de fideicomiso, restricciones de escritura, fianzas, cartas de crédito, garantía de terceros u otros documentos, cada uno aprobado en cuanto a forma por la Oficina del Abogado de la Ciudad. La OED no puede, como parte de un acuerdo de incentivos, renunciar al poder legislativo, gubernamental o policial de la Ciudad.

1. Reducciones de impuestos de pleno derecho en áreas específicas

De acuerdo con el Capítulo 312 del Código Fiscal de Texas, la **Sección III, Subsecciones 1 y 2.1** servirán como directrices y criterios adoptados por la Ciudad de Dallas que rigen los acuerdos de reducción de impuestos y como evidencia de que la Ciudad elige participar en las reducciones de impuestos.

Las reducciones temporales de los nuevos impuestos netos sobre bienes inmuebles o bienes personales comerciales están disponibles para proyectos de creación de empleo y proyectos de desarrollo inmobiliario que promueven las metas de desarrollo económico de la Ciudad. Las reducciones de impuestos pueden otorgarse ya sea como un incentivo por derecho como se describe en esta sección, o como un incentivo negociado como se describe en la **Sección III, Subsección 2.1**.

Los proyectos ubicados en áreas objetivo que cumplan con los criterios descritos a continuación serán elegibles para solicitar una reducción de impuestos de pleno derecho. La reducción de impuestos de pleno derecho tiene como objetivo catalizar el desarrollo inmobiliario y la creación de empleo en áreas tradicionalmente de pocos recursos al ofrecer un proceso simplificado y optimizado.

Para ser elegible para una reducción del 90 por ciento de diez años de los nuevos impuestos netos sobre bienes inmuebles de la Ciudad de Dallas o una reducción del 90 por ciento de cinco años de los nuevos impuestos netos sobre bienes personales comerciales de la Ciudad de Dallas (el tipo de impuesto reducido depende de la preferencia del solicitante), un proyecto debe cumplir con todos los siguientes criterios:

- Estar ubicado en un área objetivo
- Tener un presupuesto total del proyecto de \$25 millones o menos, más uno de los siguientes:
 - Gastos de capital³ de al menos \$2 millones; o
 - Creación de al menos 10 puestos de trabajo de tiempo completo o retención de al menos 25 puestos de trabajo de tiempo completo⁴
- Garantizar que todos los puestos de trabajo de tiempo completo (creados y retenidos) paguen un salario mínimo no inferior a la tarifa por hora determinada por el Calculador de Salario Digno de MIT para una persona que reside en el Condado de

² Tex. Mun. League Intergovernmental Risk Pool v. Tex. Workers' Comp. Comm'n, 74 S.W.3d 377, 384 (Tex. 2002)

³ A los fines de esta política, los "gastos de capital" excluyen los costos de adquisición de terrenos, los honorarios de abogados, los honorarios de los agentes inmobiliarios, las partidas de beneficios del desarrollador y otros costos no relacionados con la construcción, como mercadeo, viajes, etc.

⁴ A los fines de esta política, los "trabajos de tiempo completo" hacen referencian a trabajos que están programados para trabajar un mínimo de 35 horas cada semana y que brindan beneficios de atención médica. Los trabajos de tiempo completo son puestos permanentes y no incluyen pasantes, trabajos temporales, consultores, etc.

Dallas, indexado y ajustado anualmente durante el término del acuerdo de incentivo ("Salario Mínimo")⁵

- Para un proyecto de desarrollo de bienes raíces, se debe realizar un esfuerzo de buena fe para cumplir con la meta de participación de 32% para la construcción⁶ de empresas propiedad de minorías y mujeres (M/WBE) de la Ciudad
- Cumplir con el propósito público de crear empleos con salarios mínimos y/o aumentar la base de impuestos de la Ciudad
- No tener como resultado el desplazamiento directo de personas de las unidades residenciales o la demolición o reutilización de unidades residenciales para un uso no residencial a menos que (1) el desarrollador ponga a disposición de cada inquilino desplazado⁷ al menos una vivienda sustituta comparable y proporciona asistencia de reubicación para todos los inquilinos desplazados; y (2) si alguna unidad de vivienda va a ser demolida o retirada del uso residencial, el desarrollador (a) planea reconstruir de inmediato o reemplazar todas esas unidades con unidades del mismo tipo y de la misma o mejor calidad, o (b) propone un plan alternativo que resultaría en el reemplazo de las unidades y dicho plan es aprobado por resolución del Concejo de la Ciudad.

Las reducciones de impuestos de pleno derecho requieren la aprobación de una acción administrativa y un acuerdo de reducción de impuestos realizado aprobado en cuanto a la forma por la Oficina del Abogado de la Ciudad. La OED actualizará el Comité de Desarrollo Económico del Concejo de la Ciudad a través de un memorándum trimestral que resume los incentivos otorgados por acción administrativa.

A lo largo de la vigencia del acuerdo de reducción de impuestos, la reducción anual está supeditada al cumplimiento anual del acuerdo. Todas las reducciones de impuestos comienzan el 1 de enero del año calendario que sigue inmediatamente a la ejecución del acuerdo.

Si un solicitante de pleno derecho encuentra que la adjudicación de reducción de impuestos descrita previamente es insuficiente para cubrir el déficit financiero de un proyecto, el solicitante puede solicitar un incentivo negociado, como se describe en la **Sección III, Subsección 2**.

2. Incentivos negociados (reducción de impuestos, préstamos y subvenciones)

Los incentivos negociados están disponibles para (1) proyectos con un presupuesto total superior a \$25 millones, (2) proyectos ubicados fuera de las áreas objetivo, (3) proyectos para los cuales una reducción de impuestos de pleno derecho es insuficiente para cubrir el déficit

⁵ Los proyectos que promueven propósitos públicos específicos identificados por la OED pueden estar exentos del requisito de salario mínimo, como las tiendas de comestibles de servicio completo en tramos censales de bajos ingresos y bajo acceso (LILA, por sus siglas en inglés), según lo determine el Departamento de Agricultura de EE. UU. Ver [Atlas de USDA](#) para los tratados LILA de 2019. Las exenciones del requisito de salario mínimo se establecerán en la resolución del Concejo de la Ciudad que aprueba el acuerdo de incentivo.

⁶ Hay más información disponible sobre el programa M/WBE de la Ciudad de Dallas [aquí](#).

⁷ El término "vivienda sustituta comparable" significa cualquier vivienda que sea (A) digna, segura e higiénica; (B) de tamaño adecuado para albergar a los ocupantes; (C) dentro de los medios económicos de la persona desplazada; (D) funcionalmente equivalente; (E) en un área que no esté sujeta a condiciones ambientales adversas irrazonables; y (F) en una ubicación generalmente no menos deseable que la ubicación de la vivienda de la persona desplazada con respecto a los servicios públicos, las instalaciones, los servicios y el lugar de trabajo de la persona desplazada, 42 USC § 4601 (10). Se considerará que se ha puesto a disposición de un inquilino una vivienda sustituta comparable si (1) se informa al inquilino de su ubicación por escrito; (2) el inquilino tiene tiempo suficiente para negociar y llevar a cabo un acuerdo de compra o arrendamiento de la propiedad antes del desplazamiento de la unidad residencial actual del inquilino; y (3) el inquilino recibe asistencia para la reubicación con tiempo suficiente para realizar arreglos para mudarse a la vivienda sustituta comparable o a otra ubicación que elija el inquilino.

financiero, o (4) proyectos que cumplan con el Plan de Desarrollo Comunitario que se adjunta como **Anexo D**.

Un solicitante de incentivos negociados debe presentar una solicitud de incentivo completa (disponible en el sitio web de la OED [aquí](#)) y someterse a una revisión de evaluación de riesgo del desarrollo inmobiliario o un análisis de impacto de desarrollo comercial, según corresponda, para determinar la fuente, la suma del incentivo y los términos de cualquier paquete de adjudicación. Las ofertas de incentivos negociados pueden incluir reducciones, préstamos y/o subvenciones.

Una vez que la Ciudad y el solicitante hayan negociado y realizado una hoja de términos, el proyecto puede ser aprobado por resolución o acción administrativa, como se describe a continuación:

- Las ofertas de incentivos valoradas en \$1 millón o menos para proyectos dentro de las áreas objetivo serán aprobadas por acción administrativa.
- Ofertas de incentivos valoradas en \$1 millón o menos que se realizan a desarrolladores M/WBE⁸ o desarrolladores comunitarios⁹ en toda la ciudad será aprobado por acción administrativa.
- Todas las demás ofertas de incentivos deben ser aprobadas por resolución del Concejo de la Ciudad.

La OED actualizará el Comité de Desarrollo Económico del Concejo de la Ciudad a través de un memorándum trimestral que reanudará los incentivos otorgados por acción administrativa.

Todos los incentivos, independientemente del método de aprobación, se documentarán en un acuerdo de incentivo por escrito aprobado en su forma por la Oficina del Abogado de la Ciudad, y el pago o reducción depende del cumplimiento del acuerdo de incentivo durante todo el plazo. A menos que se especifique lo contrario en el acuerdo, todas las reducciones de impuestos comienzan el 1 de enero del año calendario siguiente a la realización del acuerdo. La OED establecerá las tasas de interés, los cronogramas de pago, la seguridad y la priorización de los préstamos, y todos los demás términos y condiciones para la adjudicación de préstamos y subvenciones, que se documentarán en un acuerdo de incentivos, acompañado de cualquier documento accesorio de seguridad que la Oficina del Abogado de la Ciudad considere necesario. Estos documentos de seguridad pueden incluir un pagaré, escritura de fideicomiso, restricciones de escritura, fianzas, cartas de crédito, garantía de terceros u otros documentos, cada uno aprobado en su forma por la Oficina del Abogado de la Ciudad. La Ciudad no puede, como parte de un acuerdo de incentivos, renunciar al poder legislativo, gubernamental o policial de la Ciudad. Al realizar un acuerdo de incentivos, el desarrollador acepta todos los requisitos impuestos por la Ciudad.

⁸ Hace referencia a las entidades que han sido certificadas como M/WBE por la Agencia de Certificación Regional del Centro Norte de Texas, el Concejo Empresarial de Minorías de Dallas Fort Worth o el Concejo Empresarial de Mujeres - Suroeste.

⁹ Los desarrolladores comunitarios, comúnmente conocidos como corporaciones de desarrollo comunitario, corporaciones de desarrollo vecinal u organizaciones comunitarias, varían en estructura organizacional y tamaño, pero están definidos por la misión de servir a familias de bajos ingresos y comunidades empobrecidas, con un enfoque en el desarrollo inmobiliario para vivienda y propiedades comerciales. Los desarrolladores comunitarios, que pueden incluir organizaciones sin fines de lucro e instituciones religiosas con activos inmobiliarios, desarrollan propiedades para cumplir con su misión de desarrollo comunitario y ayudar a mejorar la calidad de vida de las comunidades a las que sirven. Ver [Asociación de Corporaciones de Desarrollo Comunitario de Texas](#) para más información.

2.1 Reducciones de impuestos negociadas

Los proyectos deben cumplir con los criterios de referencia que se describen a continuación y deben demostrar una necesidad financiera y/o un impacto fiscal positivo para ser elegibles para una reducción de impuestos.

Los criterios de referencia para la consideración de reducciones de impuestos son los siguientes:

➤ *Proyectos de desarrollo comercial:*

- Generar un retorno fiscal positivo de la inversión, con el valor presente neto de los ingresos del proyecto para la Ciudad superando la suma del incentivo, según lo verificado por la OED o un consultor externo
- Los empleos incentivados (creados o retenidos) pagan un salario digno
- Crear al menos 10 puestos de trabajo permanentes equivalentes de tiempo completo (FTE, por sus siglas en inglés) o conservar al menos 25 puestos de trabajo FTE
- Inversiones de capital de al menos \$2 millones

➤ *Proyectos de desarrollo inmobiliario:*

- Brecha de financiamiento de capital verificada, según lo verificado por la OED o un asegurador de terceros
- Los trabajos contratados directamente por el desarrollador principal que reciben una subvención de incentivo pagan un salario digno
- Gastos de capital de al menos \$2 millones
- Se debe realizar un esfuerzo de buena fe para cumplir con la meta de participación de 32% para la construcción de empresas propiedad de minorías y mujeres (M/WBE, por sus siglas en inglés) de la Ciudad
- El proyecto no da como resultado el desplazamiento directo de personas de las unidades residenciales o la demolición o reutilización de unidades residenciales para un uso no residencial a menos que (1) el desarrollador ponga a disposición de cada inquilino desplazado al menos una vivienda sustituta comparable¹⁰ y proporciona asistencia de reubicación para todos los inquilinos desplazados; y (2) si alguna unidad de vivienda va a ser demolida o retirada del uso residencial, el desarrollador (a) planea reconstruir de inmediato o reemplazar todas esas unidades con unidades del mismo tipo y de la misma o mejor calidad, o (b) propone un plan alternativo que resultaría en el reemplazo de las unidades y dicho plan es aprobado por resolución del Concejo de la Ciudad.

Al negociar una oferta de reducción negociada, el personal considerará (1) los resultados del análisis de evaluación de riesgo/déficit o el análisis de impacto fiscal, y (2) la calificación del proyecto en un registro de evaluación para evaluar los beneficios públicos entregados por el proyecto. El registro de beneficios públicos garantiza que las prioridades de equidad de la Ciudad desempeñen una función fundamental en la determinación de la adjudicación de

¹⁰ El término “vivienda sustituta comparable” significa cualquier vivienda que sea (A) digna, segura e higiénica; (B) de tamaño adecuado para albergar a los ocupantes; (C) dentro de los medios económicos de la persona desplazada; (D) funcionalmente equivalente; (E) en un área que no esté sujeta a condiciones ambientales adversas irrazonables; y (F) en una ubicación generalmente no menos deseable que la ubicación de la vivienda de la persona desplazada con respecto a los servicios públicos, las instalaciones, los servicios y el lugar de trabajo de la persona desplazada. 42 USC § 4601 (10). Se considerará que se ha puesto a disposición de un inquilino una vivienda sustituta comparable si (1) se informa al inquilino de su ubicación por escrito; (2) el inquilino tiene tiempo suficiente para negociar y realizar un acuerdo de compra o arrendamiento de la propiedad antes del desplazamiento de la unidad residencial actual del inquilino; y (3) el inquilino recibe asistencia para la reubicación con tiempo suficiente para realizar arreglos para mudarse a la vivienda sustituta comparable o a otra ubicación que elija el inquilino.

incentivos, además de la necesidad financiera y los términos económicos. Se harán recomendaciones más ventajosas para los proyectos que obtengan una puntuación más alta.

Los criterios contra los cuales la OED evaluará a los solicitantes al evaluar los paquetes de subvenciones de incentivos pueden incluir, pero no se limitan a:

➤ *Proyectos de desarrollo comercial:*

- Asociaciones para el desarrollo de la fuerza laboral
- Requisitos de contratación locales
- Calidad de los puestos de trabajo, incluyendo salarios y beneficios
- Impacto ambiental y sustentabilidad
- Participación de M/WBE más allá de los requisitos mínimos de esfuerzo de buena fe existentes

➤ *Proyectos de desarrollo inmobiliario:*

- Provisión de viviendas de ingresos mixtos más allá de los requisitos mínimos¹¹
- Participación de M/WBE más allá de los requisitos mínimos de esfuerzo de buena fe existentes
- Impacto ambiental y sustentabilidad
- Conexión con el tránsito existente y promoción del desarrollo orientado al tránsito que aumenta el acceso al tránsito
- Alianza para brindar asistencia técnica a desarrolladores comunitarios
- Provisión de servicios para el vecindario, como parques, infraestructura pública, centros comunitarios y otros beneficios públicos incluidos como parte del desarrollo

2.2 Préstamos y subvenciones para el desarrollo económico y comunitario

Esta **Sección III, Subsección 2.2** servirá como un programa de la Ciudad para promover el desarrollo económico local y estimular las empresas y la actividad comercial en la Ciudad de Dallas, según lo exige el Capítulo 380 del Código del Gobierno Local de Texas. Los programas del Capítulo 380 creados previamente, como el Programa de Vivienda Económicas de Desarrollo Económico de Dallas y el Programa de Mejoras de Vecindarios Específicos, siguen vigentes. La **Sección III, Subsección 2.2** y el Anexo D servirán como un programa de desarrollo comunitario según lo exige el Capítulo 373 del Código del Gobierno Local de Texas.

De conformidad con el Capítulo 380 del Código del Gobierno Local de Texas, los desarrolladores con fines de lucro que soliciten un Incentivo Negociado deben demostrar que el proyecto propuesto aumentará la base de impuestos de la Ciudad, creará empleos o satisfará de otro modo los requisitos de propósito público del capítulo. Los proyectos que satisfagan los propósitos públicos descritos en el Capítulo 373 del Código del Gobierno Local de Texas pueden ser elegibles para un préstamo o subvención según lo permitido por ese capítulo. Estos proyectos deben respaldar las metas de la Ciudad para el desarrollo económico y los beneficios comunitarios, que incluyen:

- Ampliación de la base de impuestos de la Ciudad
- Empleos con salarios mínimos
- Aumento de la inversión en áreas objetivo

¹¹ Cualquier proyecto con un componente residencial en un distrito TIF debe incluir un porcentaje de unidades económicas para los hogares con un ingreso anual igual o inferior al 80% del AMI durante un período de 15 años de accesibilidad, garantizado por restricciones de escritura u otro documentos o método aprobado por el abogado de la Ciudad. El Plan de Proyecto y Financiamiento de cada Distrito TIF detalla con más detalle los requisitos de accesibilidad para ese distrito específico. Esos planes están disponibles [aquí](#). Los proyectos con un componente residencial fuera de los Distritos TIF requerirán que los desarrolladores restrinjan el 20% de las unidades para que sean económicas a los hogares con un ingreso anual igual o inferior al 80% del AMI durante un período de 15 años de accesibilidad, garantizado por restricciones de escritura u otro documentos o método aprobado por el abogado de la Ciudad.

- Crear o retener empleos para comunidades de ingresos bajos y moderados
- Mejorar las condiciones económicas y de vivienda de las comunidades de ingresos bajos y moderados
- Mejorar las condiciones de salud pública de las comunidades de ingresos bajos y moderados
- Creación de viviendas económicas fuera de las áreas objetivo
- Otros propósitos públicos como se describen en los Capítulos 373 y 380

Cuando la OED determine la necesidad de otorgar un mayor incentivo más allá de una reducción, la OED puede superponer préstamos y/o subvenciones con el otorgamiento de reducción determinado por el registro. Los proyectos que califican para una reducción de impuestos, incluyendo las reducciones por derecho en las áreas objetivo, también pueden solicitar subvenciones adicionales en forma de préstamos o subvenciones. Cuando existe un acuerdo entre la OED y el solicitante de que una reducción de impuestos tiene un valor limitado o nulo para un proyecto, la OED puede ofrecer préstamos y/o subvenciones en lugar de una reducción.

Los criterios de referencia para la consideración de préstamos/donaciones son los siguientes:

➤ *Proyectos de desarrollo comercial:*

- Deben:
 - crear 50 puestos de trabajo permanentes equivalentes de tiempo completo (FTE, por sus siglas en inglés) o
 - retener al menos 100 empleos FTE y documentar una inversión de capital mínima de \$2 millones
- Generar un rendimiento fiscal positivo de la inversión, según lo verificado por la OED o un consultor externo
- Los empleos incentivados (creados y retenidos) deben pagar un salario digno.

➤ *Proyectos de desarrollo comunitario o revitalización de vecindarios:*

- Ser dirigido por un desarrollador sin fines de lucro basado en la comunidad¹²
- Deben:
 - Crear 25 empleos permanentes de tiempo completo que paguen un salario digno o
 - Documentar una inversión de capital mínima de \$2 millones, y cualquier trabajo contratado directamente por el desarrollador principal que recibe el incentivo debe pagar un salario digno.
- Cumplir con el Plan de Desarrollo Comunitario adjunto como **Anexo D**

➤ *Proyectos de impacto comunitario*

- Limitado a proyectos que satisfacen una necesidad específica de la comunidad, como supermercados, instalaciones para el cuidado de adultos mayores, instalaciones para el cuidado de niños e instalaciones para el cuidado de la salud. Se pueden considerar otros tipos de proyectos si el solicitante demuestra un déficit de servicio definido.

¹²Los desarrolladores comunitarios, comúnmente conocidos como corporaciones de desarrollo comunitario, corporaciones de desarrollo vecinal u organizaciones comunitarias, varían en estructura organizacional y tamaño, pero están definidos por la misión de servir a familias de bajos ingresos y comunidades empobrecidas, con un enfoque en el desarrollo inmobiliario para vivienda y propiedades comerciales. Los desarrolladores comunitarios, que pueden incluir organizaciones sin fines de lucro e instituciones religiosas con activos inmobiliarios, desarrollan propiedades para cumplir con su misión de desarrollo comunitario y ayudar a mejorar la calidad de vida de las comunidades a las que sirven. Ver [Asociación de Corporaciones de Desarrollo Comunitario de Texas](#) para más información.

- Crear 15 puestos de trabajo permanentes de tiempo completo con un salario promedio equivalente o superior al salario digno
- Debe documentar una inversión de capital mínima de \$2 millones¹³
- Cumplir con el Plan de Desarrollo Comunitario adjunto como **Anexo D**

➤ *Proyectos de desarrollo inmobiliario:*

- Debe documentar una inversión de capital mínima de \$2 millones
- Demostrar una brecha de financiamiento de capital, según lo verificado por la OED o un asegurador de terceros
- Los trabajos contratados directamente por el desarrollador principal que recibe la subvención de incentivo deben pagar un salario digno
- Realizar un esfuerzo de buena fe para cumplir con la meta de participación del 32% de M/WBE de la Ciudad para la construcción

Si bien el análisis de evaluación de riesgo/déficits o el análisis de impacto son determinantes clave de la adjudicación de un incentivo, la OED también evaluará los beneficios públicos proporcionados por el solicitante al determinar el paquete de adjudicación total. Los beneficios públicos considerados por la OED al evaluar los paquetes de subvenciones incluyen, entre otros:

➤ *Proyectos de desarrollo empresarial y comunitario:*

- Asociaciones para el desarrollo de la fuerza laboral
- Requisitos de contratación locales
- Accesibilidad laboral y vías de ascenso
- Calidad de los puestos de trabajo, incluyendo salarios y beneficios
- Impacto ambiental y sustentabilidad

➤ *Proyectos de desarrollo inmobiliario:*

- Provisión de viviendas de ingresos mixtos más allá de los requisitos mínimos¹⁴
- Participación de M/WBE más allá de los requisitos mínimos de esfuerzo de buena fe existentes
- Impacto ambiental y sustentabilidad
- Conexión con el tránsito existente y promoción del desarrollo orientado al tránsito que aumenta el acceso al tránsito
- Alianza para brindar asistencia técnica a desarrolladores comunitarios
- Provisión de servicios para el vecindario, como parques, infraestructura pública, centros comunitarios y otros beneficios públicos incluidos como parte del desarrollo

3. Fondo de Asistencia Previa al Desarrollo

¹³ Los gastos de capital excluyen los costos de adquisición de terrenos, los honorarios de abogados, los honorarios de los agentes inmobiliarios, las partidas de beneficios del desarrollador y otros costos no relacionados con la construcción, como mercadeo, viajes, etc.

¹⁴ Cualquier proyecto con un componente residencial en un distrito TIF debe incluir un porcentaje de unidades económicas para los hogares con un ingreso anual igual o inferior al 80% del AMI durante un período de 15 años de accesibilidad, garantizado por restricciones de escritura u otro documentos o método aprobado por el Abogado de la Ciudad. El Plan de Proyecto y Financiamiento de cada Distrito TIF detalla con más detalle los requisitos de accesibilidad para ese distrito específico. Esos planes están disponibles [aquí](#). Los proyectos con un componente residencial fuera de los Distritos TIF requerirán que los desarrolladores restrinjan el 20% de las unidades para que sean económicas a los hogares con un ingreso anual igual o inferior al 80% del AMI durante un período de 15 años de accesibilidad, garantizado por restricciones de escritura u otro documentos o método aprobado por el abogado de la Ciudad.

El Fondo de Asistencia Previa al Desarrollo respalda a los desarrolladores M/WBE¹⁵ y desarrolladores comunitarios, dadas las dificultades históricas que este tipo de empresas han enfrentado para acceder a los recursos de la Ciudad y a los programas de incentivos de la Ciudad.¹⁶ El programa proporciona préstamos durante el proceso previo al desarrollo, para ayudar a vincular a los desarrolladores con capital flexible vital para permitir la viabilidad del proyecto. Las sumas de los préstamos se determinarán caso por caso de acuerdo con la necesidad del desarrollador y el alcance del proyecto, pero no excederán los \$25,000.

Anualmente, la OED dedicará \$100,000 de los cuales otorgará préstamos a solicitantes calificados. Los fondos no utilizados se transferirán al próximo año. Para ser elegible, los solicitantes deben tener experiencia demostrada con el tipo de proyecto para el cual buscan financiamiento y deben documentar el control del sitio del proyecto a través de una escritura, arrendamiento u opción de compra o arrendamiento.

Los solicitantes pueden solicitar préstamos previos al desarrollo que se utilizarán para las siguientes categorías de gastos:

- Estudios de mercado y análisis de viabilidad financiera
- Evaluación del sitio (por ejemplo, pruebas ambientales y evaluaciones de capital) completada por proveedores con las licencias y credenciales apropiadas
- Trabajo de diseño (arquitectura e ingeniería) realizado por proveedores con las licencias y credenciales adecuadas
- Gastos similares previos al desarrollo de terceros aprobados por la Oficina de Desarrollo Económico

La suma del préstamo se basará en estimaciones escritas de costos de proveedores de desarrollo previo que tengan la licencia adecuada y experiencia en el tipo de trabajo descrito en la propuesta. Los fondos del préstamo solo se pueden utilizar para pagar los costos reales incurridos de dicho trabajo previo al desarrollo. Si el costo real incurrido es menor que el costo estimado, dicho excedente debe reembolsarse a la Ciudad dentro de los 30 días posteriores al pago del prestatario al proveedor. El prestatario debe mantener la documentación de cada gasto pagado con los fondos del préstamo en una forma aceptable para la OED, y enviará copias de dicha documentación a la OED trimestralmente.

Los préstamos previos al desarrollo no tienen intereses y vencen en (1) la fecha de cierre del financiamiento de la construcción para el proyecto, o (2) 12 meses a partir de la fecha de pago por parte de la Ciudad, lo que ocurra primero. Los préstamos previos al desarrollo deben estar garantizados por una escritura de fideicomiso de primer gravamen registrada en los registros de bienes raíces del condado correspondiente contra la propiedad del prestatario valorada en una suma igual o superior a la suma del préstamo previo al desarrollo, y/o por una garantía personal del capital del prestatario junto con la documentación de que el prestatario controla los activos valorados en una suma igual o superior a la suma del préstamo previo al desarrollo. Un prestatario solo puede tener un préstamo previo al desarrollo pendiente a la vez. Las solicitudes completas se procesarán en el orden en que se reciban.

¹⁵ Hace referencia a las entidades que han sido certificadas como M/WBE por la Agencia de Certificación Regional del Centro Norte de Texas, el Concejo Empresarial de Minorías de Dallas Fort Worth o el Concejo Empresarial de Mujeres - Suroeste.

¹⁶ Los desarrolladores comunitarios, comúnmente conocidos como corporaciones de desarrollo comunitario, corporaciones de desarrollo vecinal u organizaciones comunitarias, varían en estructura organizacional y tamaño, pero están definidos por la misión de servir a familias de bajos ingresos y comunidades empobrecidas, con un enfoque en el desarrollo inmobiliario para vivienda y propiedades comerciales. Los desarrolladores comunitarios, que pueden incluir organizaciones sin fines de lucro e instituciones religiosas con activos inmobiliarios, desarrollan propiedades para cumplir con su misión de desarrollo comunitario y ayudar a mejorar la calidad de vida de las comunidades a las que sirven. Ver [Asociación de Corporaciones de Desarrollo Comunitario de Texas](#) para más información.

Los desarrolladores que reciben asistencia previa al desarrollo de la OED y tienen éxito en el avance de su proyecto de desarrollo planificado serán elegibles para solicitar reducciones de impuestos, préstamos y/o subvenciones como se describe previamente para respaldar el desarrollo del proyecto.

4. Fondo de Inversión en Infraestructura

Las comunidades históricamente desfavorecidas en Dallas tienen de 2 a 3.5 veces más probabilidades de tener una infraestructura altamente deficiente que los vecindarios de altos ingresos.¹⁷ La EDP de la Ciudad reconoce explícitamente esta disparidad y establece metas para abordar estas deficiencias existentes. El Fondo de Inversión en Infraestructura (IIF, por sus siglas en inglés) ayuda a cerrar la brecha de infraestructura entre los vecindarios más prósperos y más pobres de Dallas al dirigir los fondos de infraestructura a las áreas más necesitadas.

La meta del IIF es utilizar fondos para realizar inversiones específicas en infraestructura que promuevan un plan de área específico y/o trabajar con socios privados para realizar inversiones privadas e impulsar una nueva actividad económica en áreas históricamente de pocos recursos. Los fondos se pueden utilizar para (1) préstamos o subvenciones para respaldar proyectos de terceros que aumenten la base de impuestos y/o creen empleos con salarios mínimos en un área objetivo, y (2) proyectos liderados por la Ciudad que implementen un plan municipal o comunitario en un área objetivo o de otra manera preparar vecindarios y propiedades en áreas objetivo para el desarrollo económico futuro anticipado. Los fondos pueden gastarse fuera de las áreas objetivo solo con un voto de $\frac{3}{4}$ del Concejo de la Ciudad.

Las inversiones en infraestructura elegibles (incluyendo los costos necesarios de diseño e ingeniería) pueden incluir, pero no se limitan a:

- Programas que mitigan el desplazamiento de hogares de bajos ingresos como resultado de nuevas inversiones y desarrollo a precio de mercado
- Conexiones de agua/alcantarillado y proyectos de gestión de aguas pluviales
- Parques públicos y espacios verdes
- Mejoras en el paisaje urbano y mejoras en las aceras, incluyendo las mejoras de accesibilidad de ADA y la infraestructura de alumbrado
- Mejoras en el tránsito, incluyendo la infraestructura de vehículos electrónicos
- Demolición
- Adquisición de terrenos por parte de la Ciudad
- Generación y almacenamiento de energía renovable
- Estudio ambiental (todas las fases, así como moho, plomo y asbesto) y remediación
- Conectividad a Internet, acceso de banda ancha y otra infraestructura de telecomunicaciones
- Otros proyectos aprobados por la Oficina de Desarrollo Económico

Los costos no elegibles incluyen capital de trabajo de terceros o financiamiento de operaciones y mantenimiento, adquisición de terrenos de terceros, cualquier gasto en el que se incurra por trabajo o propiedad fuera de un área objetivo, y trabajo que previsiblemente no promoverá las metas de esta política y la EDP. Si un proyecto de terceros está ubicado fuera de un distrito de TIF, la parte privada debe cumplir con los requisitos de licitación pública aplicables.

¹⁷ [¿Qué Son los Desiertos de Infraestructura? ¿Por Qué Son Importantes?](#) (2022).

El IIF, administrado por la OED, se capitaliza mediante la recaudación continua de fondos extraordinarios de los distritos de TIF que expiran. Durante un período de 10 años luego de que expire un distrito de TIF, el valor del incremento anual total aportado por la Ciudad en el último año del distrito de TIF se destinará dentro del Fondo General al IIF. Al final del período inicial de 10 años (y cualquier período de extensión), el Concejo de la Ciudad revisará y podrá votar para extender este flujo de financiamiento por períodos adicionales de 5 años.

Los proyectos pueden solicitar préstamos y subvenciones del IIF utilizando el mismo formulario de solicitud que un incentivo negociado bajo la **Sección III, Subsección 2.**

5. Distritos financieros de incremento de impuestos

Los distritos de Financiamiento de Incremento de Impuestos (TIF, por sus siglas en inglés), también conocidos como Zonas de Reinversión de Incremento de Impuestos (TIRZ, por sus siglas en inglés), se rigen por el Capítulo 311 del Código Fiscal de Texas. Al crear un distrito de TIF, la Ciudad establece un valor fiscal base para un área geográfica designada y reinvierte una parte del crecimiento incremental en la base de impuestos. Los distritos de TIF no crean un impuesto adicional. La creación de nuevos distritos de TIF, así como las extensiones y expansiones de los distritos de TIF existentes cumplirán con la Política TIF, que se adjunta como **Anexo B.**

6. Distritos de mejoras pública

El programa de Distritos de Mejoras Públicas (PID, por sus siglas en inglés) permite que grupos de propietarios soliciten evaluaciones especiales de impuestos sobre la propiedad para la prestación de servicios por encima de los niveles típicos de la Ciudad de Dallas. Al trabajar con el personal de la Ciudad, cada PID puede seleccionar su propio presupuesto y categorías en función de sus metas y necesidades, sujeto al Capítulo 372 del Código del Gobierno Local de Texas. Para obtener más información sobre los distritos de PID existentes o para comunicarse con el personal de PID, visite <https://www.dallasecodev.org/245/Public-Improvement-Districts>. La política de PID se adjunta como **Anexo C.**

7. Créditos fiscales para nuevos mercados

El Congreso creó el programa de Créditos Fiscales para Nuevos Mercados (NMTC, por sus siglas en inglés) en 2000 para incentivar las inversiones que crean empleos y brindan servicios en áreas económicamente desfavorecidas. El Fondo de Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario (CDFI, por sus siglas en inglés), una división del Departamento del Tesoro de EE. UU., administra el programa NMTC. El programa NMTC financia proyectos comerciales, industriales, de instalaciones comunitarias y de bienes raíces de uso mixto en comunidades de bajos ingresos que califican. Los NMTC pueden subsidiar aproximadamente del 15% al 20% de las necesidades de capital de un proyecto, generalmente en forma de deuda condonable a bajo interés.

En 2009, la Ciudad creó el Fondo de Desarrollo de Dallas (DDF, por sus siglas en inglés) para supervisar el programa de NMTC dentro de la Ciudad de Dallas. Hasta octubre de 2022, DDF ha recibido \$240 millones en asignaciones de NMTC que han respaldado más de 20 proyectos en todo Dallas. DDF mantiene su propia designación 501(c)(3) y es supervisado por una junta directiva separada. DDF acepta solicitudes de proyectos de forma continua. Más información está disponible [aquí](#).

8. Sección 108

El programa federal de garantía de préstamos de la sección 108 del HUD brinda a los beneficiarios de subvenciones globales para el desarrollo comunitario (CDBG, por sus siglas en inglés) la capacidad de aprovechar su asignación anual de subvenciones para acceder a financiamiento flexible y de bajo costo para proyectos de desarrollo económico, vivienda, instalaciones públicas e infraestructura. La Oficina de Desarrollo Económico administra los préstamos existentes de la Sección 108 emitidos por el Departamento de Vivienda y Revitalización de Vecindarios de la Ciudad. La OED está trabajando para desarrollar una nueva declaración del programa para el programa de la Sección 108 de la Ciudad de Dallas que se presentará al Concejo de la Ciudad para su aprobación en una fecha futura.

9. Propiedad evaluada energía limpia

El programa de Evaluación de Energía Limpia en Inmuebles (PACE, por sus siglas en inglés) de la Ciudad permite el financiamiento de terceros para una variedad de proyectos de rehabilitación y redesarrollo que aumentan la eficiencia al reducir el uso de energía en el sitio, reducir el uso de agua en el sitio y generar energía en el sitio. El financiamiento de la PACE se compensa con ahorros de agua/energía y está garantizado por una evaluación de la Ciudad. Más información está disponible [aquí](#).

La Ciudad no apoyará las solicitudes del PACE para un proyecto con un componente residencial que resulte en el desplazamiento directo de los residentes a menos que (1) el desarrollador ponga a disposición de cada inquilino desplazado al menos una vivienda sustituta comparable¹⁸ y proporcione asistencia de reubicación para todos los inquilinos desplazados; y (2) si alguna unidad de vivienda va a ser demolida o retirada del uso residencial, el desarrollador (a) planea reconstruir de inmediato o reemplazar todas esas unidades con unidades del mismo tipo y de la misma o mejor calidad, o (b) propone un plan alternativo que resultaría en el reemplazo de las unidades y dicho plan es aprobado por resolución del Concejo de la Ciudad.

IV. OTROS PROGRAMAS Y FUENTES DE APOYO

- 1. Centro de Pequeñas Empresas de la Ciudad de Dallas:** El Centro de Pequeñas Empresas (SBC, por sus siglas en inglés) de la Ciudad ofrece asistencia técnica, programación de desarrollo de la fuerza laboral y fondos de apoyo comercial para satisfacer las necesidades de las pequeñas empresas y los empresarios que trabajan en Dallas. Los detalles sobre los programas de SBC están disponibles a través del sitio web del SBC, www.sourcedallas.org.

Los solicitantes que no cumplan con los requisitos mínimos de creación, retención y/o gastos de capital para los programas de incentivos de la Oficina de Desarrollo Económico estipulados por los requisitos específicos del programa en esta política serán remitidos al Centro de Pequeñas Empresas.

¹⁸ El término “vivienda sustituta comparable” significa cualquier vivienda que sea (A) digna, segura e higiénica; (B) de tamaño adecuado para albergar a los ocupantes; (C) dentro de los medios económicos de la persona desplazada; (D) funcionalmente equivalente; (E) en un área que no esté sujeta a condiciones ambientales adversas irrazonables; y (F) en una ubicación generalmente no menos deseable que la ubicación de la vivienda de la persona desplazada con respecto a los servicios públicos, las instalaciones, los servicios y el lugar de trabajo de la persona desplazada. 42 USC § 4601 (10). Se considerará que se ha puesto a disposición de un inquilino una vivienda sustituta comparable si (1) se informa al inquilino de su ubicación por escrito; (2) el inquilino tiene tiempo suficiente para negociar y realizar un acuerdo de compra o arrendamiento de la propiedad antes del desplazamiento de la unidad residencial actual del inquilino; y (3) el inquilino recibe asistencia para la reubicación con tiempo suficiente para realizar arreglos para mudarse a la vivienda sustituta comparable o a otra ubicación que elija el inquilino.

El Centro de Pequeñas Empresas también lidera proyectos que necesitan asistencia para inquilinos y proyectos ubicados en geografías cubiertas por los fondos objetivo basados en el lugar del SBC, incluyendo el área de servicio del Fondo de Oportunidades de Fair Park del sur de Dallas (más información [aquí](#)) y Zonas de Fortalecimiento Vecinal #9 y #10 (más información [aquí](#)). La SBC también atenderá a todos los solicitantes que necesiten asistencia técnica y capital de trabajo.

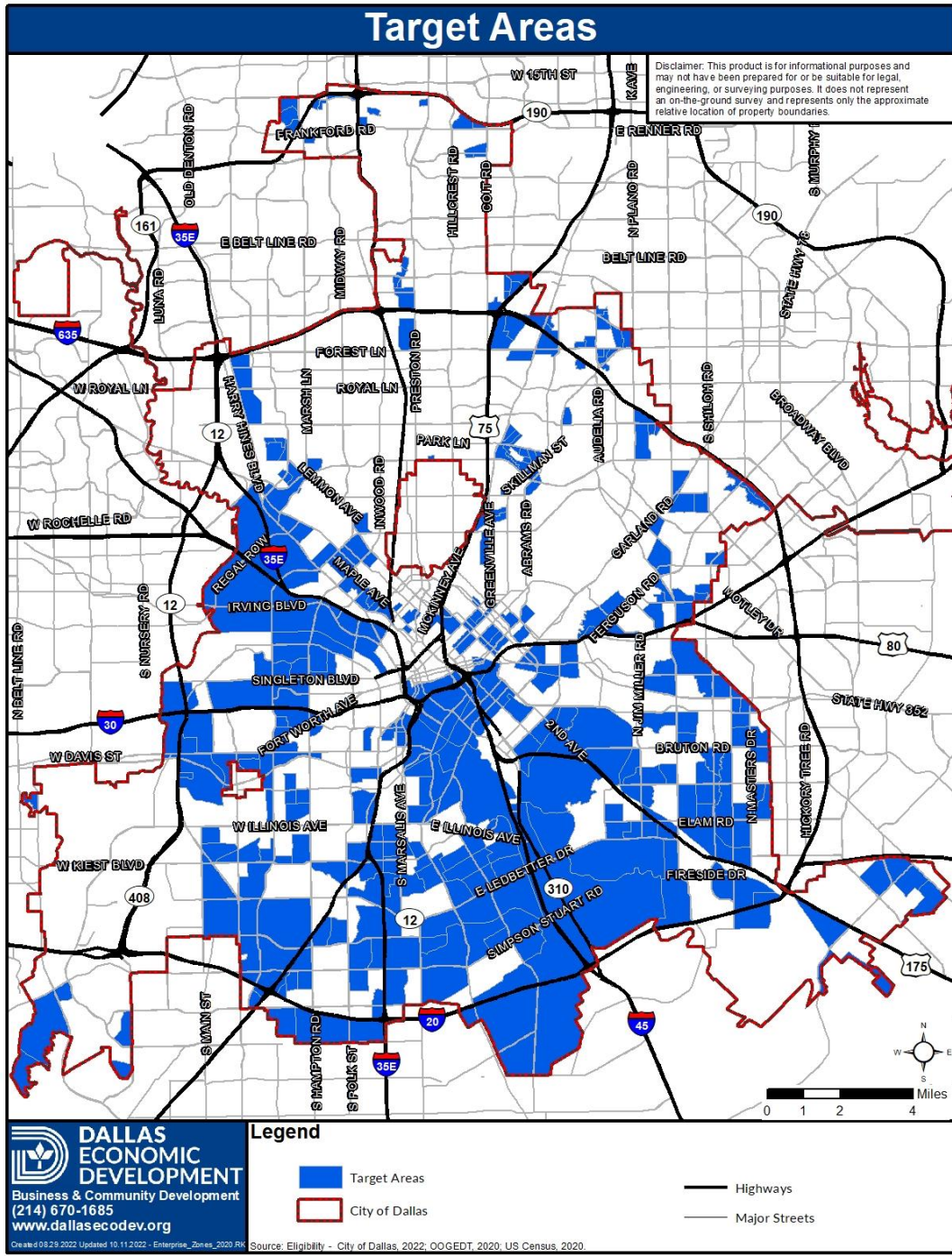
- 2. Departamento de Vivienda y Revitalización de Vecindarios de la Ciudad de Dallas:** El Departamento de Vivienda y Revitalización de Vecindarios está a cargo de invertir en el desarrollo y preservación de viviendas de ingresos mixtos. A través de subvenciones de derechos federales, fondos locales, fondos de bonos y otras herramientas de desarrollo de viviendas, el departamento respalda a los inquilinos, propietarios y compradores de viviendas a encontrar, mantener y permanecer en sus hogares. Para obtener información sobre incentivos de vivienda, visite el sitio web del departamento [aquí](#).
- 3. Oficina de Preservación Histórica de la Ciudad de Dallas:** La Oficina de Preservación Histórica administra el Programa de Exención de Impuestos para Estructuras Históricas de la Ciudad, que incentiva a los propietarios en la rehabilitación de propiedades históricas. Estos incentivos consisten en exenciones de impuestos para la rehabilitación de una estructura histórica. Para calificar, la propiedad debe estar designada como un Monumento Histórico de la Ciudad de Dallas o ser una propiedad contribuyente dentro de un Distrito Histórico. Para obtener información sobre este incentivo, visite el sitio web del departamento [aquí](#).
- 4. Condado de Dallas:** El Condado de Dallas proporciona reducciones de impuestos estratégicas, participa en distritos de Financiamiento de Incremento de Impuestos (TIF, por sus siglas en inglés), propone proyectos para el programa de zona empresarial de Texas y respalda la formación de zonas de comercio exterior. Obtenga más información sobre los incentivos de desarrollo económico del Condado de Dallas [aquí](#).
- 5. Estado de Texas:** El Estado de Texas respalda una variedad de programas para ayudar a promover el desarrollo económico dentro del estado. El personal de la Oficina de Desarrollo Económico es experto en orientarse en los programas y aplicaciones estatales y puede ayudar a las empresas y selectores de sitios interesados en incentivos estatales. Obtenga más información sobre los incentivos del Estado de Texas [aquí](#).

V. CONCLUSIÓN

Esta Política de Incentivos para el Desarrollo Económico entrará en vigencia el 1 de enero de 2023 y permanecerá vigente por dos años. Las actualizaciones sustanciales de la política, incluyendo la extensión de la fecha de entrada en vigencia, requieren la aprobación del Concejo de la Ciudad y audiencias públicas obligatorias por ley. El personal puede realizar modificaciones menores a la política, como actualizar enlaces o aclarar el proceso o el texto, sin la aprobación del Concejo de la Ciudad. La política más actualizada siempre se publicará y estará disponible en el [sitio web](#) de la Oficina de Desarrollo Económico.

MAPA DEL ÁREA OBJETIVO

Las áreas objetivo se alinean con las designaciones de zona empresarial del estado de Texas¹⁹. Estas zonas son reevaluadas como parte del Censo decenal. El mapa puede consultarse por dirección [aquí](#).



¹⁹ Preguntas Frecuentes sobre el Programa de Zona Empresarial del Estado de Texas.

POLÍTICA DE FINANCIAMIENTO DE INCREMENTOS DE IMPUESTOS (TIF) DE LA CIUDAD DE DALLAS

CRITERIOS PARA EVALUAR DISTRITOS DE TIF PROPUESTOS. Los distritos de TIF creados luego de la fecha de esta política deben cumplir con el Capítulo 311 del Código Fiscal de Texas, así como con los requisitos adicionales de la Ciudad a continuación:

1. **FMPC:** El personal debe confirmar que la creación de un nuevo distrito de TIF cumple con los Criterios de Gestión y Desempeño Financiero (FMPC, por sus siglas en inglés) vigentes en ese momento adoptados por el Concejo de la Ciudad.
2. **DESARROLLO FUTURO PLANIFICADO:** El personal debe determinar que se anticipa razonablemente un mínimo de \$50 millones en nuevas inversiones dentro de los 5 años posteriores a la creación de un nuevo distrito de TIF. Este requisito garantiza que los distritos de TIF no se creen prematuramente y que el término propuesto del distrito de TIF maximice la recaudación de incrementos para respaldar la reurbanización.
3. **VIVIENDA DE RENTA MIXTA:** El plan de proyecto y el plan de financiamiento del distrito de TIF requerirán que los proyectos con un componente residencial que busque financiamiento del distrito de TIF cumplan con los siguientes requisitos de vivienda de ingresos mixtos:
 - a. Un mínimo del 20% de las unidades residenciales construidas como parte del proyecto se arrendarán únicamente a aquellas familias que ganen un máximo del 80% del ingreso familiar promedio del área determinado anualmente por el HUD.
 - b. Las unidades con restricción de ingresos deberán: (1) tener un acabado y materiales sustancialmente idénticos a las unidades a precio de mercado; (2) fluctuar dentro de cada tipo de unidad; (3) no estar fijado a números de unidad específicos; y (4) no estar segregado o concentrado en ningún piso o área del proyecto.
 - c. Los inquilinos que ocupen las unidades con restricción de ingresos no estarán restringidos de ninguna manera de las áreas comunes o servicios dentro del proyecto, a menos que dichas restricciones se apliquen a todos los inquilinos.
 - d. Las unidades con restricción de ingresos se distribuirán proporcionalmente entre los tipos y tamaños de unidades. A modo de ejemplo, si el 25% de todas las unidades son unidades de 3 recámaras, el 25% de las unidades con restricción de ingresos también deberían ser unidades de 3 recámaras.
 - e. Los proyectos cumplirán con el Capítulo 20A del Código de la Ciudad de Dallas y la Ordenanza 30246, aprobada por la Resolución 16-1760, enmendada por la Ordenanza de la Ciudad de Dallas 32195, aprobada por la Resolución 22-0743. Si estas ordenanzas o el Capítulo 20A reciben aún más enmiendas antes de la fecha en que un proyecto recibe su certificado de ocupación, el proyecto deberá cumplir con dichos términos enmendados.
 - f. Los desarrolladores no discriminarán a los posibles inquilinos en función de la fuente de ingresos, incluyendo los titulares de cupones federales.
 - g. Los desarrolladores completarán un plan afirmativo de mercadeo de vivienda justa y lo enviarán a la División de Vivienda Justa de la Oficina de Equidad e Inclusión para su revisión y aprobación antes de la fecha límite de finalización

del proyecto establecida en el acuerdo de incentivo de TIF. Los desarrolladores deben comercializar las unidades residenciales de conformidad con el plan de mercadeo afirmativo de vivienda justa aprobado.

- h. Estos requisitos de vivienda para personas de ingresos mixtos se garantizarán mediante la restricción de la escritura o mediante cualquier otro método o documento aprobado en su forma por el abogado de la Ciudad por un período de 15 años.
4. **COMPARTIR INCREMENTOS:** Para promover el desarrollo equitativo, el personal considerará la inclusión de un mecanismo *Barbell* diseñado para transferir una parte del aumento de impuestos captado de áreas de mercado más fuertes del distrito de TIF a un área específica identificada en el plan de proyecto y plan de financiamiento del distrito de TIF donde se necesita una inversión catalizadora para impulsar la inversión privada y el desarrollo. El incremento compartido puede tomar la forma de subdistritos no contiguos o contiguos.
5. **PRESERVACIÓN DEL VECINDARIO:** Si el distrito de TIF contiene o colinda con vecindarios residenciales unifamiliares en las áreas objetivo, el plan del proyecto y el plan de financiamiento del distrito de TIF deben contener una partida presupuestaria para abordar las necesidades de los propietarios de viviendas existentes, como programas de estabilización de propietarios, financiamiento de reparaciones de viviendas o programas para mitigar el desplazamiento residencial.
6. **DISEÑO URBANO:** El plan de proyecto y el plan de financiamiento del distrito de TIF requerirán que todos los proyectos que busquen financiamiento del distrito de TIF cumplan con las Directrices de Diseño Urbano y/o se ajusten a las recomendaciones del Panel de Revisión por Pares de Diseño Urbano de la Ciudad.
7. **M/WBE:** El plan de proyecto y el plan de financiamiento del distrito de TIF requerirán que todos los proyectos que busquen financiamiento del distrito de TIF cumplan con el Plan de Desarrollo e Inclusión Comercial de la Ciudad para todos los costos de construcción del proyecto.
8. **PARTICIPACIÓN DE OTRAS JURISDICCIONES FISCALES:** El personal solicitará la participación del Condado de Dallas y otras jurisdicciones fiscales, según corresponda.
9. **PLAZO Y PARTICIPACIÓN:** Los nuevos distritos de TIF no tendrán una duración inicial de más de 30 años y sólo podrán ser renovados o prorrogados con la aprobación del Concejo de la Ciudad. La participación de la Ciudad en los nuevos distritos de TIF será determinada por el personal en base a una evaluación de la necesidad anticipada en el distrito de TIF, pero no excederá 90%.

CRITERIOS PARA EVALUAR PROPUESTA DE AMPLIACIÓN O EXTENSIÓN DE DISTRITOS DE TIF

Los distritos de TIF ampliados en un 10% o más de los límites del distrito de TIF vigente en ese momento o los distritos de TIF extendidos luego de la fecha de esta política deben cumplir con el Capítulo 311 del Código Fiscal de Texas, así como con los requisitos municipales adicionales a continuación:

1. **FMPC:** El personal debe confirmar que la ampliación o extensión de un distrito de TIF cumple con el FMPC vigente en ese momento adoptado por el Concejo de la Ciudad.
2. **DESARROLLO FUTURO PLANIFICADO:** El personal debe determinar que se anticipa razonablemente un mínimo de \$50 millones en nuevas inversiones dentro de los 5 años de la ampliación o extensión del distrito de TIF.
3. **VIVIENDA DE RENTA MIXTA:** La enmienda del plan de proyecto y el plan de financiamiento del distrito de TIF debe exigir que los proyectos con un componente residencial que busque financiamiento del distrito de TIF cumplan con los siguientes requisitos de vivienda de ingresos mixtos:
 - a. Un mínimo del 20% de las unidades residenciales construidas como parte del proyecto se arrendarán únicamente a aquellas familias que ganen un máximo del 80% del ingreso familiar promedio del área determinado anualmente por el HUD.
 - b. Las unidades con restricción de ingresos deberán: (1) tener un acabado y materiales sustancialmente idénticos a las unidades a precio de mercado; (2) fluctuar dentro de cada tipo de unidad; (3) no estar fijado a números de unidad específicos; y (4) no estar segregado o concentrado en ningún piso o área del proyecto.
 - c. Los inquilinos que ocupen las unidades con restricción de ingresos no estarán restringidos de ninguna manera de las áreas comunes o servicios dentro del proyecto, a menos que dichas restricciones se apliquen a todos los inquilinos.
 - d. Las unidades con restricción de ingresos se distribuirán proporcionalmente entre los tipos y tamaños de unidades. A modo de ejemplo, si el 25% de todas las unidades son unidades de 3 recámaras, el 25 % de las unidades con restricción de ingresos también deberían ser unidades de 3 recámaras.
 - e. Los proyectos cumplirán con el Capítulo 20A del Código de la Ciudad de Dallas y la Ordenanza 30246, aprobada por la Resolución 16-1760, enmendada por la Ordenanza de la Ciudad de Dallas 32195, aprobada por la Resolución 22-0743. Si estas ordenanzas o el Capítulo 20A reciben aún más enmiendas antes de la fecha en que un proyecto recibe su certificado de ocupación, el proyecto deberá cumplir con dichos términos enmendados.
 - f. Los desarrolladores no discriminarán a los posibles inquilinos en función de la fuente de ingresos, incluyendo los titulares de cupones federales.
 - g. Los desarrolladores completarán un plan afirmativo de mercadeo de vivienda justa y lo enviarán a la División de Vivienda Justa de la Oficina de Equidad e Inclusión para su revisión y aprobación antes de la fecha límite de finalización del proyecto establecida en el acuerdo de incentivo de TIF. Los desarrolladores deben comercializar las unidades residenciales de conformidad con el plan de mercadeo afirmativo de vivienda justa aprobado.
 - h. Estos requisitos de vivienda para personas de ingresos mixtos se garantizarán mediante la restricción de la escritura o mediante cualquier otro método o documento aprobado en su forma por el abogado de la Ciudad por un período de 15 años.
4. **COMPARTIR INCREMENTOS:** Para promover el desarrollo equitativo, el personal considerará la inclusión de un mecanismo *Barbell* diseñado para transferir una parte del incremento de impuestos captado de las áreas de mercado más fuertes del distrito de TIF a un área específica identificada en el plan de proyecto del distrito de TIF enmendado y el plan de financiamiento donde se necesita una inversión catalizadora

para impulsar la inversión privada y el desarrollo. El incremento compartido puede tomar la forma de subdistritos no contiguos o contiguos.

5. **PRESERVACIÓN DEL VECINDARIO:** Si un distrito de TIF ampliado o extendido contiene o colinda con vecindarios residenciales unifamiliares en las áreas objetivo, el plan de proyecto y el plan de financiamiento enmendados del distrito de TIF deben contener una partida presupuestaria para abordar las necesidades de los propietarios existentes, como la programación de estabilización de propietarios, la reparación de viviendas financiamiento o programas para mitigar el desplazamiento residencial.
6. **DISEÑO URBANO:** Si no está ya incluido en el plan de proyecto y plan de financiamiento del distrito de TIF, el plan de proyecto y el plan de financiamiento enmendado del distrito de TIF deben exigir que todos los proyectos que busquen financiación del distrito de TIF cumplan las Directrices de Diseño Urbano y/o se ajusten a las recomendaciones del Panel de Revisión por Pares de Diseño Urbano de la Ciudad.
7. **M/WBE:** Si aún no está incluido en el plan de proyecto y el plan de financiamiento del distrito de TIF, el plan de proyecto y el plan de financiamiento enmendado del distrito de TIF deben exigir que todos los proyectos que buscan financiamiento del distrito de TIF cumplan con el Plan de Desarrollo e Inclusión Comercial de la Ciudad para todos los costos de construcción del proyecto del distrito.
8. **PARTICIPACIÓN DE OTRAS JURISDICCIONES FISCALES:** El personal solicitará la participación del Condado de Dallas y otras jurisdicciones fiscales, según corresponda.
9. **PLAZO Y PARTICIPACIÓN:** Los términos del distrito de TIF pueden extenderse por no más de 15 años. Cualquier extensión del término de un distrito de TIF estará acompañada por una reducción en la participación de la Ciudad en el distrito de TIF. La tasa de participación de la Ciudad para cualquier término de extensión será un mínimo de 30% más baja que la tasa en el momento de la extensión, a menos que el Concejo apruebe lo contrario. Los nuevos subdistritos tendrán un término inicial de no más de 30 años y podrán ser renovados o prorrogados únicamente con la aprobación del Concejo de la Ciudad. La participación de la Ciudad en nuevos subdistritos será determinada por el personal en base a una evaluación de la necesidad anticipada en el subdistrito, pero no excederá 90%.

ANEXO C

POLÍTICA DE DISTRITOS DE MEJORAS PÚBLICAS (PID) DE LA CIUDAD DE DALLAS

La Ciudad de Dallas respalda el uso de PID para abordar las necesidades públicas o los servicios complementarios identificados por los propietarios. Los PID en Dallas podrán financiar cualquier asunto provisto por el Capítulo 372 del Código del Gobierno Local de Texas, según lo soliciten los propietarios. La Política de PID será revisada y reautorizada cada dos años como parte de la política de incentivos para el desarrollo económico, o con mayor frecuencia si así lo requieren los cambios en la ley estatal.

PETICIONES

En los PID de distritos comerciales o de uso mixto nuevos y renovados, la Ciudad requerirá que los propietarios que representen (1) al menos el 60% del valor y (2) el 60% de todos los propietarios registrados o el 60% del área de terreno apoyen la creación de un PID nuevo o renovado. Las exenciones al criterio del umbral del 60% de la Ciudad solo se autorizarán con el voto de una mayoría de tres cuartos del Concejo de la Ciudad de Dallas. Ni el personal ni el Concejo de la Ciudad tienen la autoridad para aprobar excepciones al límite de petición del estado.

En los PID unifamiliares nuevos o renovados (definidos como áreas con un mínimo del 30% del área de terreno dedicada a viviendas unifamiliares no adosadas), la Ciudad requerirá que los propietarios que representen (1) al menos el 66.7% del valor y (2) el 66.7% de todos los propietarios registrados o el 66.7% del área de terreno, apoyen la creación de un nuevo PID.

No se requerirá que las peticiones sean notariadas. El personal verificará que la persona que firma la petición sea el propietario y tenga la autoridad para firmar. Las peticiones de PID deberán incluir esta nota adicional: "Con respecto a la propiedad comunitaria, la Ciudad puede aceptar la firma de un cónyuge como representación de ambos cónyuges de que apoyan la creación o renovación del PID en ausencia de un acuerdo de propiedad por separado. Sin embargo, si el personal recibe conocimiento de cualquier disconformidad entre los propietarios de la comunidad de bienes, no se tendrán en cuenta dichas peticiones".

La fecha límite para enviar solicitudes de PID nuevos o renovados es el 1 de febrero. Las firmas deben recolectarse entre el 1 de octubre y el 1 de febrero. La fecha límite para enviar formularios de consentimiento por escrito de los propietarios de hoteles para una expansión del PID de Turismo de Dallas es el 1 de febrero.

EVALUACIONES Y COSTOS ADMISIBLES

1. Las evaluaciones de PID se basarán en una tasa fija basada en el valor total de la propiedad. La tasación máxima de PID en Dallas será de \$0.15 por tasación de \$100.
2. Los PID en Dallas podrán financiar cualquier asunto provisto por la ley estatal.
3. Los PID deben ser autosuficientes y no afectar negativamente la prestación de servicios ordinarios de la Ciudad. Los distritos de mejora pública de la Ciudad de Dallas no incurrirán en deudas por bonos.
4. Los gastos administrativos para un PID, excluyendo los costos de Gestión del personal de la Ciudad, no deberán exceder el 15% del presupuesto total en cualquier

año.

5. Un Plan de Servicio de PID deberá contener procedimientos para la terminación del PID sin imponer costos no deseados a la Ciudad de Dallas. Un PID no se puede disolver sin una petición de los propietarios y debe ser suficiente para la creación o renovación de acuerdo con el Capítulo 372, Sección 372.005(b) del Código del Gobierno Local de Texas.
6. Una vez que el Concejo apruebe la creación o renovación de un PID, el personal de la Ciudad presentará la ordenanza que crea o renueva el PID y un Formulario de notificación de evaluación en la Oficina de la Secretaria del Condado de Dallas u otros registros de escritura relevantes para que una compañía de títulos pueda determinar cuánto se debe o se paga de una tasación por cada propiedad en el PID cada año. Esto asegurará que una compañía de títulos pueda prorratear las tasaciones del año entre el comprador y el vendedor de la misma manera que la compañía de títulos es responsable de calcular y recaudar los impuestos repartidos entre el comprador y el vendedor en la fecha del cierre. Esta práctica no implicará registrar documentos por separado para cada parcela dentro de un PID.
7. La propiedad de la Ciudad de Dallas no estará sujeta a evaluación por ningún PID, excluyendo el término actual del Distrito de Mejoramiento del Centro de la Ciudad. La Ciudad revisará la participación en el Distrito de Mejoramiento del Centro de la Ciudad en la renovación.

REQUERIMIENTOS DE SOLICITUD

1. Se requerirá una tarifa de solicitud de \$15,000 para todos los PID nuevos o renovados y para las solicitudes de expansión del DTPID. Esta tarifa es de carácter reglamentario, por lo que se aproxima a los costos de personal para administrar el programa PID. La tarifa se utilizará para pagar los gastos directos y para compensar a la Oficina de Desarrollo Económico por el tiempo del personal asociado con la creación y renovación del PID. Si los costos de la Ciudad para este proceso son inferiores a \$15,000, el resto se reembolsará al solicitante del PID a menos que la renovación o creación del PID tenga éxito, en cuyo caso el resto se retendrá para cubrir los gastos administrativos de la Ciudad incurridos durante el plazo del PID, incluidos la publicación de avisos legales, correos, tiempo del personal en la supervisión y control del distrito y cualquier otro gasto relacionado. La tarifa de solicitud no se contará como parte del máximo del 15% para gastos administrativos en un presupuesto de PID.
2. Una solicitud de PID para crear o renovar un PID deberá incluir una lista actual de propiedades y registro fiscal. El personal de la Ciudad ayudará en este proceso en coordinación con la organización de Administración de PID y DCAD.
3. Las solicitudes de PID deberán incluir un mapa aceptable para la Oficina de Desarrollo Económico y una descripción legal o clara de la propiedad o propiedades incluidas en el Distrito. Esta práctica no requerirá que el solicitante proporcione estudios de la propiedad.
4. Una solicitud de PID para crear o renovar un PID deberá incluir una sección que identifique claramente el beneficio propuesto del PID para los propietarios dentro de los límites del PID y para la Ciudad en su conjunto y también cualquier evidencia requerida de cobertura de seguro.
5. Los PID propuestos deben notificar a todos los propietarios y organizar al menos una

reunión pública con todos los propietarios dentro del área. La notificación por escrito debe enviarse por correo postal al menos 15 días antes de la fecha de la reunión.

GESTIÓN DEL DISTRITO

Toda entidad administradora de un PID deberá presentar informes trimestrales de todas las actividades y gastos del PID; una auditoría independiente anual de todos los gastos de PID; un Formulario 990 anual; una copia de los documentos y políticas de gobierno de la entidad de gestión; y llevará a cabo una reunión anual pública abierta a todos los propietarios y se llevará a cabo en un espacio de reunión pública con un aviso por escrito que debe enviarse por correo postal a todos los propietarios en el PID al menos dos semanas antes de la fecha de esta reunión para brindar una oportunidad para que las preguntas, comentarios y aportes de los propietarios se consideren durante el proceso de aprobación del presupuesto y plan de servicio del PID.

Las entidades de gestión y sus miembros de la junta, oficiales, empleados, contratistas y agentes (colectivamente, "Administración de PID" o "Partes de la Administración de PID") deben cumplir con lo siguiente:

1. Las partes de la Administración de PID se comportarán de manera consistente con prácticas comerciales y éticas sólidas.
2. Las partes de la Administración de PID considerarán el interés público al determinar cómo utilizar los fondos de evaluación y solo gastarán los fondos de evaluación de acuerdo con el Capítulo 372 del Código del Gobierno Local de Texas.
3. Las entidades de Administración de PID no contratarán a ninguna entidad o persona con la que una parte de la Administración de PID tenga un interés financiero, a menos que se revele dicho interés financiero, la parte con interés financiero esté ausente durante cualquier discusión y votación de la junta, y los miembros restantes de la junta consideren por unanimidad el contrato en la mejor entidad del PID.
4. Las entidades de Administración de PID no contratarán a un miembro de la junta ni a ningún pariente (por consanguinidad, matrimonio o adopción), pareja de hecho o socio comercial de ningún miembro de la junta para servicios de Administración de PID u otros fines, a menos que se divulgue dicha relación, la parte con la relación está ausente durante cualquier análisis y votación de la junta, y los miembros restantes de la junta unánimemente consideran la acción en la mejor entidad del PID.
5. La Administración de PID evitará la ocurrencia y la apariencia de la ocurrencia de actos de deshonestidad para garantizar la confianza del público en el programa de PID.
6. Ninguna parte de la Administración de PID puede tener un interés, financiero o de otro tipo, directo o indirecto, o participar en cualquier negocio, transacción o actividad profesional o incurrir en cualquier obligación de cualquier naturaleza que esté en conflicto con el desempeño adecuado de sus funciones en nombre del PID.
7. La Administración de PID no utilizará sus posiciones, los servicios solicitados, los fondos de evaluación o el proceso de petición para ganancia o beneficio personal y no influirá indebidamente en otros a través de tácticas que incluyen, pero no se limitan a, la coerción o la intimidación.
8. La Administración de PID deberá cumplir con esta política de PID, así como con las disposiciones aplicables del Código de la Ciudad de Dallas, Capítulo 12A y cualquier

enmienda futura al mismo. En caso de conflicto entre esta política de PID y el Capítulo 12A, prevalecerá el Capítulo 12A.

9. Las entidades de gestión mantendrán un sitio web de acceso público y garantizarán la disponibilidad a través del sitio web de la información de contacto de la entidad; información de membresía de la junta; nombre y datos de contacto de su director ejecutivo o persona que desempeñe esas funciones; avisos de reuniones; actas de reuniones; su tasa de evaluación anual; el presupuesto del plan de servicio adoptado para los dos años anteriores y el año en curso; auditoría financiera más reciente; e información sobre cómo presentar una queja alegando una conducta poco ética o una infracción de fraude, desperdicio o abuso de las evaluaciones de PID ante la División del Inspector General de la Oficina del Abogado de la Ciudad de Dallas.
10. El coordinador de PID de la OED será invitado a todas las reuniones de la junta de PID. Si el PID no puede identificar a su coordinador, puede invitar al director de la OED.

La Ciudad se reserva el derecho de auditar los libros, registros y prácticas de las partes de la Administración de PID en cualquier momento. La Ciudad puede rescindir un acuerdo de Administración de PID por causa en cualquier momento sin previo aviso.

PIDS DE PROPÓSITOS ESPECIALES

La Ciudad puede crear PID de propósito especial para abordar problemas únicos, sujeto a los requisitos de petición de la ley estatal. El avalúo máximo de PID en estos distritos será determinado por el Concejo de la Ciudad y puede ser superior a \$0.15 por cada \$100 de avalúo. Estos PID en Dallas podrán financiar cualquier artículo proporcionado por la ley estatal. Estos distritos se pueden utilizar para abordar problemas especiales de mantenimiento y embellecimiento de instalaciones. Los gastos administrativos en estos distritos no excederán el 10% del presupuesto total en cualquier año.

LÍMITES

1. Con la excepción del Parque Klyde Warren y el PID de Turismo, y cualquier modificación futura a los límites de cualquiera de los PID, no se permitirá la creación de PID futuros que se superpongan con los límites de otro PID de Dallas.
2. En general, los límites de los PID existentes se pueden modificar durante un proceso de renovación (con un mapa actualizado como parte de la petición). Sin embargo, un cambio de límite durante el plazo existente de un PID solo se puede considerar si una repetición del área de PID propuesta cumple con los criterios mínimos para la creación/renovación como se describe previamente en esta Política.
3. Los límites del DTPID incluyen hoteles con más de 100 habitaciones. Cualquier hotel que esté por debajo de ese nivel de habitaciones durante el plazo será eliminado de la lista de evaluación durante el proceso de aprobación del plan de servicio anual. Se pueden añadir nuevos hoteles durante el plazo existente de un PID con la aprobación del Concejo de la Ciudad de acuerdo con el Capítulo 372 del Código del Gobierno Local de Texas.

PLAN DE DESARROLLO COMUNITARIO

ANTECEDENTES

La Ley de Desarrollo Comunitario de Texas de 1975, promulgada por el Capítulo 373 del Código del Gobierno Local de Texas, autoriza una variedad de actividades para contribuir al desarrollo de comunidades urbanas viables mediante la expansión de oportunidades económicas para personas de ingresos bajos y moderados. El hallazgo legislativo se alinea con los programas de incentivos revisados derivados del nuevo Plan de Desarrollo Económico para respaldar el crecimiento laboral, crear nuevos ingresos fiscales y expandir la base de impuestos de la Ciudad, mientras se promueve el desarrollo económico equitativo, incluyendo un enfoque renovado y explícito en incentivar:

- Empleos de alta calidad que brindan oportunidades para todos
- Inversión en el sur de Dallas y otras áreas desfavorecidas o de ingresos bajos a moderados; y
- Participación racialmente equitativa en la economía de Dallas y oportunidades de creación de riqueza

Si bien las herramientas tradicionales del programa de desarrollo económico de la Ciudad, incluyendo las subvenciones, los préstamos y las reducciones de impuestos, según lo autorizado por los Capítulos 380 y 378 del Código del Gobierno Local de Texas y el Capítulo 312 del Código de Impuestos de Texas, han tenido éxito en el apoyo a proyectos de mayor escala con fines de lucro, las herramientas no están tan bien alineadas para respaldar proyectos dirigidos por desarrolladores sin fines lucrativos, o que ofrecen beneficios comunitarios adicionales. Se propone un Programa del Capítulo 373 para promover la Política de incentivos de desarrollo económico revisada ("Política de Incentivos") y abordar la brecha en las herramientas de incentivos existentes, y ampliar las oportunidades económicas para las personas de ingresos bajos y moderados.

Para promulgar un programa del Capítulo 373, el Concejo de la Ciudad aprobó este Plan de Desarrollo Comunitario ("CDP", por sus siglas en inglés) el 14 de diciembre de 2022 como un componente de la Política de Incentivos de Desarrollo Económico de la Ciudad. El 9 de noviembre de 2022 se llevó a cabo una audiencia pública sobre el CDP. El CDP será revisado y reautorizado cada dos años como parte de la Política de Incentivos para el Desarrollo Económico.

PROPÓSITO

El propósito del CDP es mejorar las condiciones económicas y de vida de las personas de ingresos bajos y moderados mediante la provisión de préstamos y subvenciones para proyectos calificados que limiten el deterioro de la propiedad; expanden y mejoran la cantidad y calidad de los servicios comunitarios importantes para el bienestar de la comunidad; mejoran la disposición de los centros de actividades residenciales, comerciales, industriales, recreativas y otras necesarias; restauran y conservan propiedades de especial valor por razones históricas, arquitectónicas o estéticas; y/o alivian la angustia física o económica a través de la estimulación de la inversión privada y la revitalización de la comunidad en vecindarios marginales o áreas deterioradas.

ÁREA DEL PROGRAMA

Las actividades realizadas según el CDP se limitarán a las áreas objetivo definidas por la Política de Incentivos. Estas áreas objetivo están compuestas por grupos de tramos de distritos censales que tienen una tasa de pobreza del 20% o más según la información del nivel de pobreza federal del censo decenal más reciente, que indica predominantemente poblaciones de ingresos bajos y moderados. Dentro del área del programa, pueden ocurrir actividades tal como se definen a continuación como "Actividades que cumplen con los requisitos y Tipos de Proyectos".

ACTIVIDADES QUE CUMPLEN CON LOS REQUISITOS

Los siguientes elementos cumplen con los requisitos para financiamiento siempre que la actividad promueva los propósitos de este CDP y cumpla con los criterios de cómo se especifica en la sección "Tipos de Proyecto" a continuación.

- Rehabilitación de inmuebles de propiedad privada
- Actividades que son realizadas por entidades públicas o privadas si las actividades son necesarias o apropiadas para satisfacer las necesidades y objetivos del CDP, incluyendo:
 - adquisición de bienes inmuebles²⁰
 - adquisición, construcción, reconstrucción, rehabilitación o instalación de instalaciones públicas, mejoras de sitios, servicios públicos, edificios comerciales o industriales u otras estructuras, u otras mejoras de bienes inmuebles comerciales o industriales
- Subvenciones a organizaciones sin fines de lucro basadas en vecindarios, corporaciones de desarrollo local o entidades similares
- Prestación de asistencia a entidades privadas con fines de lucro si la asistencia es necesaria o apropiada para llevar a cabo un proyecto de desarrollo económico

TIPOS DE PROYECTOS

1. **Proyectos de Desarrollo Comunitario** son proyectos dirigidos por un desarrollador sin fines de lucro basado²¹ en la comunidad y que debe ya sea 1) crear 25 puestos de trabajo permanentes de tiempo completo que paguen un salario digno (excluyendo horas extras, bonos o beneficios), o 2) documentar una inversión de capital mínima de \$2 millones, excluyendo los costos de adquisición, y cualquier puesto de trabajo creado directamente por el desarrollador principal que recibe el incentivo debe pagar un salario digno. Los proyectos deben demostrar que al menos el 75% del financiamiento total del proyecto está disponible o se ha comprometido. Los fondos de la Ciudad pueden utilizarse solo para costos de construcción; los fondos no deben utilizarse para gastos programáticos.
2. **Proyectos de Revitalización de Vecindarios** son proyectos de rehabilitación que están dirigidos por un desarrollador comunitario sin fines de lucro y que deben ya sea 1) crear 25 puestos de trabajo permanentes de tiempo completo que paguen un salario digno (sin incluir horas extra, bonos o beneficios), o 2) documentar un capital mínimo inversión de \$2 millones, excluyendo los costos de adquisición, y cualquier trabajo creado directamente por el desarrollador principal que recibe el incentivo debe pagar

²⁰ La adquisición de terrenos es un uso elegible solo como parte de un proyecto más grande como se define en tipos de proyectos. La adquisición de terrenos por sí sola no es una actividad elegible.

²¹ Esto puede incluir organizaciones sin fines de lucro basadas en vecindarios, corporaciones de desarrollo local o entidades similares.

un salario digno. Los proyectos deben demostrar que al menos el 75% del financiamiento total del proyecto está disponible o se ha comprometido. Los fondos de la Ciudad pueden utilizarse solo para costos de construcción o rehabilitación; los fondos no deben utilizarse para gastos programáticos. La Ciudad alienta la combinación del financiamiento de PACE con cualquier proyecto de revitalización.

- 3. Proyecto de Impacto Comunitario** es un proyecto que satisface una necesidad específica de la comunidad, como un supermercado, una instalación para el cuidado de adultos mayores, una instalación para el cuidado de niños o una instalación para el cuidado de la salud. Se pueden considerar otros tipos de proyectos si el solicitante demuestra un déficit de servicio definido. Los proyectos deben crear al menos 15 empleos permanentes de tiempo completo con un salario promedio (sin incluir horas extras, bonos o beneficios) equivalente o superior al salario digno de una persona que vive en el Condado de Dallas y documentar una inversión de capital mínima de \$2 millones, sin incluir costo de adquisición. Los fondos de la Ciudad pueden utilizarse solo para costos de construcción o rehabilitación; los fondos no se utilizarán para gastos programáticos. La Ciudad alienta a combinar el financiamiento de PACE con cualquier proyecto de rehabilitación. Los fondos pueden recibirse como una subvención y/o un préstamo.

PROCESO DE SOLICITUD

Todos los proyectos que reciban financiamiento según el CDP seguirán el mismo proceso de solicitud de Incentivos Negociados según lo establecido por la Política de Incentivos. Todas las aprobaciones de financiamiento seguirán igualmente las políticas establecidas por la Política de Incentivos.

INFORMACIÓN ADICIONAL

El CDP será administrado por la Oficina de Desarrollo Económico, y de acuerdo con el CDP. El CDP se revisará y actualizará (según corresponda) cada dos años.

PROPÓSITO PÚBLICO

Todos los préstamos y subvenciones deben lograr un propósito público, según lo exige la ley estatal. El Concejo de la Ciudad considera que los tipos de proyectos descritos en el presente cumplen un propósito público válido.