



**CIUDAD DE DALLAS  
OFICINA PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO  
SOLICITUD PARA INCENTIVOS DE DESARROLLO**

**NOMBRE DEL SOLICITANTE:** \_\_\_\_\_

**TIPO DE ENTIDAD Y ESTADO DE FORMACIÓN:** \_\_\_\_\_

**REPRESENTANTE AUTORIZADO:** \_\_\_\_\_

**TÍTULO DEL REPRESENTANTE AUTORIZADO:** \_\_\_\_\_

**INFORMACIÓN DE CONTACTO DEL REPRESENTANTE AUTORIZADO:**

**Dirección:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Teléfono:** \_\_\_\_\_

**Correo electrónico:** \_\_\_\_\_

**DECLARACIÓN JURADA DEL REPRESENTANTE AUTORIZADO Y  
AUTORIZACIÓN PARA OBTENER INFORMACIÓN Y  
ACUERDO PARA CUMPLIR CON EL CÓDIGO DE ÉTICA DE LA CIUDAD**

Ante mí en este día apareció personalmente \_\_\_\_\_ como Representante Autorizado del Solicitante, y después de que haya sido debidamente juramentado por mí, dicho Representante certifica que todos los materiales presentados a la Ciudad de Dallas o a sus agentes o empleados (colectivamente denominados "Ciudad") sobre esta solicitud son verdaderos y correctos. El infrascrito entiende que la presentación de información falsa dará lugar a la descalificación para incentivos de desarrollo, y que la presentación de información incompleta puede dar lugar al rechazo de la solicitud.

El infrascrito autoriza a la Ciudad a contactar a cualquier individuo o entidad para verificar la información en esta solicitud. El infrascrito reconoce que el Solicitante no está obligado a proporcionar a la Ciudad esta autorización, pero ha aceptado voluntariamente dicha liberación para que la Ciudad considere esta solicitud. El infrascrito autoriza, en nombre del Solicitante, sin reservas, a cualquier persona o entidad contactada por la Ciudad a proporcionar toda la información solicitada por la Ciudad. El infrascrito acepta leer el Capítulo 12A del Código de la Ciudad de Dallas y garantizar que el Solicitante cumplirá con el mismo, incluidas específicamente todas las disposiciones relacionadas con asuntos de subsidios públicos y cabildeo.

Fecha: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_



ANTE MÍ, autoridad que suscribe, en este día apareció personalmente y bajo juramento declaró que los hechos aquí expuestos son verdaderos y correctos. SUSCRITO Y JURADO ante mí el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, del 20 \_\_\_\_.

---

Notario Público en y para el Estado de Texas



## **SOLICITUD PARA INCENTIVOS PARA DESARROLLO**

### **Instrucciones:**

Por favor complete y envíe la siguiente información a la Oficina para el Desarrollo Económico para la evaluación de su solicitud para incentivo para desarrollo. La Ciudad se reserva el derecho de rechazar cualquier solicitud que determine que está incompleta o inexacta.

Debe enviar dos copias electrónicas de su solicitud y todos los archivos adjuntos en dos unidades separadas de memorias USB dentro de un sobre sellado. El sobre podrá enviarse por correo o entregarse a la siguiente dirección:

**La Oficina para el Desarrollo Económico de la Ciudad de Dallas**  
**1500 Marilla, Sala 6DN**  
**Dallas, Texas 75201**  
**Atención: Solicitud para Incentivos para Desarrollo**

Cada documento en las unidades de memoria USB debe estar claramente etiquetado para identificar fácilmente la parte de la solicitud a la que corresponde. Es posible que las hojas de cálculo de Excel no se vinculen a orígenes de datos externos y deben ser desbloqueadas para que todos los datos, incluyendo fórmulas, sean visibles.

### **PRÓXIMOS PASOS:**

Una vez recibida una solicitud completa, la Oficina para el Desarrollo Económico comenzará a suscribir el proyecto de conformidad con los Estándares de la ciudad para la suscripción financiera adjunto como Anexo **A** y convocará a un equipo de personal para evaluar el proyecto propuesto. Se espera que este proceso de suscripción y evaluación se complete en 45 días, momento en el cual se enviará al Promotor Inmobiliario un borrador del acuerdo de términos no legalmente vinculantes en dicho documento si no hasta ser firmados y ejecutados o una notificación de que el proyecto ha sido rechazado para la subvención.

Una vez firmado y ejecutado el acuerdo de términos para la subvención, el proyecto se programará para informar a la Mesa Directiva asesora apropiada {como una junta de alguna de las Mesas Directivas de alguno(s) de los Distritos de Financiamiento Incremental de Impuestos denominados "Tax Increment Financing District", por sus siglas en Inglés ("TIF")}, seguida de una sesión informativa para el Comité oficial para el Desarrollo Económico del ayuntamiento de la Ciudad de Dallas. Si es recomendado por el Comité, el proyecto se programará para su consideración en la próxima reunión de agenda disponible del Concejo Municipal de Dallas. Si es



aprobado por el Concejo Municipal, la Ciudad le enviará al Solicitante, para su consideración y ejecución, el acuerdo de subvención para desarrollo del proyecto propuesto.

El proceso en su totalidad, desde la presentación de una solicitud completa hasta la ejecución de un acuerdo, tomará de 4 a 6 meses.

### **SOLICITUD:**

Por favor, envíe toda la información y los archivos adjuntos que se describen a continuación.

#### **Primera parte: Información del solicitante**

1. Organigrama y documentos de formación de la empresa del Solicitante y sus miembros o socios, incluyendo una declaración de divulgación de cualquier relación o interés directo o indirecto entre las partes.
2. Copias de un Certificado de Estado de Cuenta de la Oficina del Contralor del Estado Texas denominado "Certificate of Account Status" para el Solicitante y todas las entidades asociadas o miembros (TIN o TID del Contralor).
3. Números DUNS y EIN para el solicitante y todas las entidades asociadas o miembros.
4. Descripción de cualquier proyecto(s) comparable(s) completado(s) en los últimos 5 años, incluyendo las direcciones de la localidad de cada uno de esos proyectos.
5. Descripción de cualquier proyecto actualmente en curso o completado en los últimos 3 años en la ciudad de Dallas, incluyendo las direcciones de la localidad de cada uno de esos proyectos.
6. Lista de personal, asesores, abogados, arquitectos, contratistas y otros asesores que participarán en el proyecto, la información de contacto para cada uno(a) y una descripción de la capacitación y la experiencia relevante de cada persona o entidad a conformidad con el **Anexo A, Sección I.10**.
7. Lista de Empresas Relacionadas, subsidiarias y revelar identidad de intereses entre las partes. Es decir, entre propietario, Promotor Inmobiliario, corredor de bienes raíces, contratista, inversor, etc.
8. Descripción de cualquier conflicto de interés actual o potencial con funcionarios o empleados de la Ciudad.



## **Segunda parte: Información del proyecto**

1. Resumen ejecutivo del proyecto para desarrollo que se ha propuesto, el calendario de fechas para cada fase del proyecto, las mejoras capitales que se construirán, los componentes residenciales y los planes para cualquier reubicación requerida.
2. Presupuesto detallado del proyecto para desarrollo.
3. Si el proyecto implica que incluirá uso residencial de las instalaciones, describa los planes para el cumplimiento de los requisitos de asequibilidad aplicables para vivienda, incluyendo si son relevantes los requisitos de TIF si es que las instalaciones se encuentren dentro de uno de esos distritos, su plan de financiamiento y [el Capítulo 20A del Código de la Ciudad de Dallas](#). Detalle el número de departamentos asequibles, el nivel de asequibilidad, e incluya la tabla apropiada de un programa de alquiler de acuerdo al ingreso familiar.
4. Dibujos esquemáticos conceptuales (incluidos planos de planta, elevaciones y planos de la localidad para el proyecto) que han sido revisados por miembros del Panel de Evaluación de Diseño Urbano del Departamento de Planificación y Diseño Urbano denominado "Urban Design Peer Review Panel". Estos deben enviarse en formato PDF.
5. Planes de paisaje urbano, como dimensiones de aceras, planes de jardinería y riego, plan de iluminación peatonal, ubicaciones donde se instalarán materiales y/o equipo subterráneo de servicios públicos y descripción de cualquier actualización de servicios públicos.
6. Copias de estudios de viabilidad de mercado u otros estudios de mercado de terceros de conformidad con **Anexo A, Sección I.7**
7. Descripción de los valores de las estructuras existentes y las mejoras propuestas (bienes inmuebles, bienes personales comerciales, inventario).
8. Descripción de los trabajos que se crearán, reubicarán o retendrán por el proyecto, con plazos, salarios, información de beneficios y planes o compromisos para contratar a residentes de Dallas. Si los puestos de trabajo van a ser reubicados, por favor proporcione la dirección donde existen actualmente los puestos de trabajo.
9. Confirmación de que ya se ha reunido con miembros del Panel de Evaluación de Diseño Urbano del Departamento de Planificación y Diseño Urbano y el personal de la unidad de la ciudad de Dallas que promueve la participación en contratación de Empresa de propietarios de Negocios Minoritarios/Mujeres, las fechas de las reuniones, la(s) persona(s) con la(s) que se reunió(s) y el resultado de esas reuniones.



10. Información sobre implicación comunitaria completada o planificada.

### **Tercera parte: Información de la propiedad**

1. Dirección de la localidad de la propiedad para el proyecto y números de cuenta del distrito de evaluación.
2. Descripción del propietario actual. Si la propiedad es de alguien que no sea el Solicitante, incluya una descripción del plan del Solicitante para adquirir control sobre la propiedad, así como copias de cualquier contrato de arrendamiento, opción o compra.
3. Copia de la póliza de título reciente o del compromiso de título de la propiedad.
4. Levantamiento topográfico de la propiedad de un topógrafo con licencia, que muestre metes y límites de la tierra, una descripción legal escrita, servidumbres, gravámenes, derechos de vía, características físicas y líneas de servicios públicos.
5. Copias de estudios de ingeniería, ambientales u otros estudios de propiedad de conformidad con **el Anexo A, Sección I.8**. Si es necesario, describa cualquier plan de descontaminación u otra limpieza ambiental que se haya hecho o que se encuentre en progreso actualmente.
6. Clasificación actual de zonificación inmobiliaria, y una Carta de Verificación de Zonificación del Departamento para Desarrollo Sostenible y Construcción, denominado “Sustainable Development and Construction” de conformidad con el **Anexo A, Sección I.8**, junto con una descripción de cualquier cambio requerido o deseado en la clasificación de zonificación o cualquier variación de zonificación.
7. Valoración de la propiedad preparada por un(a) tasador(a) con licencia vigente en el Estado de Texas y la valoración fechada dentro del término de un año de la fecha en que se entrega la solicitud.
8. Descripción del uso actual de la propiedad.
9. Divulgar cualquier propiedad dentro de 1/4 de milla de la ubicación donde se ha propuesto el proyecto para desarrollo que sea de su propiedad, controlada o bajo opción o acuerdo de compra para el futuro control de esa localidad, por parte del Promotor inmobiliario o cualquier filial.

### **Cuarta parte: Información financiera**

1. Los dos más recientes estados financieros auditados del solicitante o cualquier persona que sea dueño(a) de un 20% o más de interés de propiedad. Si el Solicitante es una entidad de propósito especial o de un solo activo, también presente los dos más recientes



estados financieros anuales auditados de la entidad controladora del Solicitante. Estos se presentarán por separado al suscriptor externo.

2. Fuentes de financiamiento para el proyecto y copias de toda la documentación de apoyo de conformidad con **la Sección I.2 del Anexo A.**
3. Documentación presupuestaria completa del proyecto que se propone desarrollar. Debe desglosarse con suficiente detalle para que la Ciudad pueda evaluar y determinar la razonabilidad de los costos en conformidad con **el Anexo A, Sección I.1.** Debe incluir costos específicos del proyecto que estén relacionados con obras públicas, contratistas, administrativos del Promotor(es) inmobiliario(s), ganancias y viajes.
4. Proforma para operaciones que cubra a futuro un plazo mínimo de 20 años. Si alguna fuente de financiamiento permanente se contempla para un plazo superior a 20 años, la proforma debe tener un plazo de duración que coincida con el plazo de esa fuente de financiamiento. Si el proyecto incluye un componente residencial, la proforma debe tener en cuenta los requisitos del Capítulo 20A del Código de la Ciudad de Dallas relacionados con los vales de vivienda, así como los requisitos de vivienda asequible de cualquier proyecto relevante TIF y plan de financiamiento.
5. Indíquese el monto y la causa del déficit financiero del proyecto, en conformidad con la **Sección II del Anexo A.**
6. Descripción del tipo de incentivo de la Ciudad de Dallas y la cantidad buscada, y la metodología por la cual se determinó el monto del incentivo.
7. Descripción de por qué un incentivo es necesario para que este proyecto tenga éxito.
8. Descripción de cualquier subsidio o incentivo anterior de la Ciudad recibido por el Solicitante o sus afiliados.
9. Descripción de cualquiera incentivo estatal o municipal bajo negociación u otorgados para proyectos del Solicitante o sus afiliados durante los últimos 10 años. Proporcione información de contacto para cada entidad gubernamental.
10. Descripción de cualquier bancarrota previa o pendiente por parte del Solicitante o sus afiliados, y de cualquier litigio actual, pendiente o amenazado contra la Ciudad que involucre al Solicitante, sus afiliados o cualquier miembro del equipo de desarrollo, incluyendo los abogados del Solicitante.
11. Para cada persona que posea o controle una participación del 20% o más en el Solicitante (o una participación del 20% o más en un miembro, socio u otra entidad con una participación de propiedad en el Solicitante), se debe presentar la siguiente información.



La información puede enviarse por separado de la otra información de la solicitud, ya sea a través de una cuenta de Dropbox u otra cuenta de intercambio de archivos controlada por el propietario individual, o a través del envío directamente al suscriptor externo de la Ciudad, si corresponde.

- a. Un estado financiero personal, y
- b. Una autorización y liberación firmada y notariada en el formulario adjunto como **Anexo B.**





## ANEXO A

### Estándares de la ciudad para la suscripción financiera

Los Estándares de la Ciudad para la Suscripción Financiera (los "Estándares") cumplirán con las regulaciones locales, estatales y federales. Si los Estándares contradicen dichas regulaciones, las regulaciones controlarán en todos los aspectos.

Todos los incentivos de la Ciudad se proporcionan como un mecanismo de cerrar la brecha en la financiación. Esto significa que el proyecto debe maximizar la capacidad de deuda del proyecto basado a proporciones razonables del mercado de préstamos y proporcionar una inversión de capital que ofrezca un rendimiento razonable.

#### I. SUPOSICIONES

Las Normas operan sobre la base de los siguientes supuestos:

##### 1. Los costos del proyecto son razonables

Todos los costos del proyecto serán cuidadosamente revisados por su razonabilidad. Se requerirá un desglose de todos los costos del proyecto como parte de la solicitud para incentivos de la Ciudad. Las cotizaciones justas de precios de mercado, las estimaciones de los ingenieros y/o las evaluaciones deben presentarse para soportar todos los elementos de costo del proyecto. Se requieren cotizaciones de precios de terceros o una comparación de precios en virtud de contratos o servicios existentes de proyectos anteriores para verificar todos los costos.

Se revisará un formulario de "fuentes y usos de fondos" por cada "uso de fondos" (elemento de costo). La Ciudad tomará una determinación a su entera discreción sobre la razonabilidad de los costos de construcción, maquinaria y equipo. Los costos se revisarán sobre la base de las estimaciones de los contratos de terceros (arquitecto, ingeniero, proveedor de equipos, instalador, etc.) para la adquisición de terrenos y edificios. La Ciudad determinará, a su entera discreción, que el precio de los bienes inmuebles es razonable, basándose en el valor justo de mercado de una tasación inmobiliaria certificada. Para los costos de desarrollo (como honorarios de construcción, honorarios de arquitectura / ingeniería o honorarios de financiamiento), la Ciudad tomará una determinación, a su entera discreción, si los costos están detallados y respaldados por contratos u otra documentación.



En el caso de un préstamo de capital circulante (si corresponde), se realizará una comparación sobre el importe del capital circulante solicitado en comparación con los promedios de la industria, el riesgo, las necesidades históricas de la empresa y las necesidades previstas. Esto se logrará mediante el análisis de los estados financieros, proyecciones, ciclo operativo y ratios financieros del prestatario.

## **2. Todas las fuentes de financiación de proyectos están comprometidas**

Se hará una revisión para determinar si se han identificado suficientes fuentes de fondos y si están comprometidas con el proyecto según lo determinado por la Ciudad a su entera discreción. Las partes financieras participantes deben tener la capacidad financiera demostrada para proporcionar los fondos de manera oportuna. Los términos y condiciones de todas las demás fuentes de financiación deben ser revelados.

Se revisará un formulario de “fuentes y usos de fondos” para todas las fuentes de fondos. Se tomará una determinación si hay evidencia que verifique el compromiso o la intención de comprometer fondos bajo términos y condiciones aceptables para la Ciudad.

Para las fuentes de deuda, se deben proporcionar cartas de intención o intereses con fecha no más de tres meses antes de la fecha de solicitud. Las cartas deben incluir el nivel específico de compromiso y los términos y condiciones del préstamo. La solicitud también debe incluir una copia del paquete de préstamo real que se presentó al prestamista. Si se aprueba un incentivo de desarrollo, se debe presentar documentación de un compromiso firme de fuentes de deuda durante el proceso de cierre.

En el caso de las fuentes de subvenciones, se debe presentar una carta de compromiso para cada fuente en la que se describa el nivel de compromiso, las condiciones del compromiso, las condiciones previas a la financiación y el calendario para la recepción de los fondos.

Para las fuentes de capital, la Ciudad determinará, a su entera discreción, si el capital puede ser verificado por los estados financieros de la empresa o del banco personal. Si el capital debe ser proporcionado por un inversor externo, se debe obtener evidencia sobre el nivel de compromiso, los términos y condiciones si los hubiera, y la disponibilidad de fondos (adjunto con un estado financiero del inversor que verifique la disponibilidad de los fondos).



### **3. Los fondos de incentivos de la ciudad no son sustituidos por fondos no federales**

Los montos y las fuentes de fondos serán revisados por la Ciudad para asegurar que el financiamiento de la Ciudad no se utilice para reducir sustancialmente la cantidad de fondos no federales para el proyecto.

### **4. El proyecto es financieramente viable**

El proyecto será examinado para determinar su viabilidad y asegurar que el beneficio público se realice. Se analizarán los estados financieros actuales e históricos tanto del negocio como el de los personales. Los ingresos y gastos se evaluarán y compararán con los promedios históricos y de la industria. Los costos del proyecto también se revisarán para determinar su razonabilidad, según lo determine el administrador de la Ciudad a su entera discreción.

Como parte de este análisis financiero, se analizarán los datos financieros pasados, actuales y proyectados para determinar si las estimaciones de trabajo son fáciles de soportar y se pueden apoyar. Los costos laborales se verificarán con los promedios de la industria.

Los términos y condiciones del financiamiento de incentivos de la Ciudad deben ser adecuados. La tasa de interés debe establecerse de tal manera que el flujo de caja disponible sea suficiente para cumplir con las obligaciones de deuda con suficiente flujo restante para operar con éxito. Las condiciones de la financiación se determinarán en función del uso de los fondos. En términos generales, los términos se establecerán en base a lo siguiente:

- Capital de trabajo: 3 – 7 años
- Maquinaria y equipo: 3- 15 años, dependiendo de la vida útil
- Bienes raíces no residenciales: 15-20 años, construcción / puente 2 años
- Bienes Raíces Residenciales: permanente 15 – 20 años, construcción / puente 2-3 años

Un programa de amortización de préstamos más largo puede justificarse caso por caso con un pago global que vence al final del plazo del préstamo o la vida económica del



activo. Cada revisión de incentivos incluirá una explicación por escrito del análisis apropiado y la razón por recomendar los términos y condiciones del préstamo.

## **5. El retorno de la inversión de capital es razonable**

La solicitud para financiamiento de incentivos de la Ciudad será revisada para determinar si el retorno de la inversión para el Solicitante es razonable. La cantidad de efectivo que se prevé que reciba el Solicitante, en relación con su capital inicial, no debe enriquecerlo indebidamente. Sin embargo, el análisis también tomara en cuenta si el retorno de la inversión es demasiado bajo, lo que podría hacer que el solicitante pierda la motivación de proceder con el proyecto.

La Ciudad revisará los ingresos proyectados, los gastos (incluyendo los salarios de los propietarios y funcionarios), los sorteos de los propietarios, el servicio de la deuda y los ingresos operativos netos. Se hará una comparación con la información financiera histórica en relación con los promedios de la industria para determinar la razonabilidad.

Una revisión de las obligaciones de la empresa y de las obligaciones personales del propietario o propietarios de la empresa determinará qué rendimiento de la inversión de capital es necesario para cumplir con las obligaciones personales y comerciales. Si el retorno de la inversión está por encima de los promedios de la industria, ajustados por riesgo y condiciones locales, se tomarán medidas para ajustar los términos de incentivos de desarrollo de la Ciudad o los salarios y/o sorteos de los propietarios/o de los proveedores. Si el retorno de la inversión está por debajo del promedio de la industria, los términos podrán ajustarse para acercarlo al promedio de la industria, a la sola discreción de la Ciudad.

## **6. El programa de incentivos de la ciudad es factible**

El desembolso de los fondos de incentivos de la Ciudad se negociará con el Solicitante y otras fuentes de financiamiento. Los fondos de financiamiento de incentivos de la Ciudad deben desembolsarse de una manera que no ponga al financiamiento de incentivos de la Ciudad en un riesgo indebido en relación con otras fuentes de fondos. Las fuentes y usos de los fondos serán revisados para determinar si los fondos de financiamiento de incentivos de la Ciudad se gastarán a la misma tasa que los otros fondos. Se hará un examen de las políticas de las otras fuentes de financiación sobre el orden de gasto de los fondos. Si estas políticas requieren que los fondos públicos se desembolsen primero, el/la



Director(a) de la Oficina para el Desarrollo Económico de la Ciudad de Dallas ("Director(a)") se asegurará de que se tomen las salvaguardas adecuadas para defender el riesgo para la Ciudad. Esas salvaguardas pueden incluir, entre otras, bonos de finalización.

## **7. El proyecto es viable**

Además del análisis de la proforma de desarrollo de un proyecto, también se analizará la proforma operativa del desarrollo y los supuestos subyacentes. Por lo tanto, la solicitud para financiamiento de incentivos para el desarrollo de la Ciudad debe apoyarse con documentación adicional, que incluye, entre otras:

- Estudios de mercado
- Tasaciones inmobiliarias
- Estudios de viabilidad

Estos informes no deben tener más de 6 meses de antigüedad al tiempo de someter esta solicitud y ser preparados por una fuente independiente de terceros que tenga las calificaciones para realizar el estudio. No se considerarán proveedores internos o subsidiarios, ya que se trata de una transacción al principio de plena competencia.

Estos estudios son especialmente importantes para evaluar la capacidad de cubrir el servicio de la deuda de proyectos de vivienda, proyectos comerciales y actividades de desarrollo comunitario. Para los proyectos que no generan ingresos, la ingeniería y otros tipos de estudios de factibilidad son necesarios para evaluar adecuadamente un proyecto.

## **8. El sitio y la ubicación son adecuados**

El sitio del proyecto y su ubicación también serán evaluados en cada solicitud para incentivo. Se revisarán los siguientes factores para determinar la idoneidad del proyecto en relación con su entorno.

La vecindad donde se ubica el proyecto debe mostrar signos de estabilidad con patrones de crecimiento fuertes y continuos. En el caso de un área de reurbanización, el plan de área de reurbanización propuesto debe estar suficientemente diseñado y financiado para lograr los resultados previstos.



El estado de la propiedad es importante, tanto a nivel científico como ambiental. Se analizarán estudios e informes de terceros para determinar el estado de la propiedad, tales como: una evaluación de la propiedad, una evaluación ambiental del sitio de fase I, una evaluación de la condición de la propiedad y, si es necesario, un programa de operaciones y mantenimiento para la eliminación de asbesto, pintura a base de plomo, radón, PCB, otros desechos tóxicos y la eliminación de tareas de almacenamiento subterráneo.

Se debe hacer una evaluación con respecto a la zonificación adecuada. Una carta de verificación de zonificación del Departamento de Desarrollo Sostenible debe afirmar que el uso propuesto del sitio se clasifica como un uso legal o no conforme legal bajo los requisitos de zonificación local.

La prueba de la propiedad y el título adecuado de la propiedad deben demostrarse a satisfacción de la Ciudad, lo que puede incluir opciones de compra, una política de título o compromiso, u otra documentación satisfactoria para el/la directora(a) a su entera discreción.

Una encuesta de la propiedad de un agrimensor con licencia que muestra metes y límites, una descripción legal escrita, servidumbres, gravámenes, derechos de vías, características físicas y líneas de servicios públicos deben ser proporcionados para su revisión.

## **9. Se determinará el beneficio público**

La Constitución de Texas prohíbe a la ciudad hacer regalos con fondos públicos.<sup>1</sup> Los tribunales de Texas han encontrado, sin embargo, que la Constitución de Texas no prohíbe los pagos de fondos públicos si el pago sirve a un propósito público legítimo y ofrece un claro beneficio público recibido a cambio.<sup>2</sup>

La Corte Suprema de Texas estableció una prueba de tres partes para garantizar que un pago logre un propósito público consistente con la Constitución de Texas.<sup>3</sup> Para satisfacer la prueba, la Ciudad de Dallas debe: (1) asegurarse de que el propósito predominante del pago es lograr un propósito público, no beneficiar a partes privadas; (2) mantener el control público sobre los fondos para asegurar que el propósito público se cumpla y para

---

<sup>1</sup> Tex. Const. Art. III, Sec. 52(a)

<sup>2</sup> Texas Mun. League v. Workers Com'n., 74 S.W. 3d 377 (Tex.2002)

<sup>3</sup> Ibid



proteger la inversión pública; y (3) asegurar que la Ciudad de Dallas reciba un beneficio de devolución.

Cada proyecto será analizado para asegurar que el incentivo sirva a un propósito público y proporcione un beneficio público.

#### **10. El equipo de desarrollo tiene la capacidad y la aptitud para llevar a cabo el proyecto**

Se evaluará una descripción escrita del equipo de desarrollo. Esta descripción describirá las funciones y responsabilidades y proporcionará experiencia previa en tipos similares de desarrollos. Esto se complementará con currículos y antecedentes históricos.

#### **11. Capacidad de reembolso**

Todos los incentivos de la Ciudad serán evaluados para determinar si alguna porción puede ser reembolsada. En todos los casos, se evaluará el flujo de caja del proyecto y otras fuentes de fondos, según proceda, para determinar la capacidad de reembolso del préstamo. El flujo de efectivo del proyecto debe ser suficiente para pagar el servicio de la deuda. El rango objetivo para la cobertura de flujo de efectivo es el siguiente:

- Préstamos comerciales para desarrollo económico: \$1.25 en flujo de efectivo por cada \$1.00 de servicio de la deuda
- Préstamos de bienes raíces comerciales: \$ 1.25 en flujo de efectivo por cada \$ 1.00 de servicio de la deuda
- Préstamos inmobiliarios para vivienda: \$1.10 en flujo de efectivo por cada \$1.00 de servicio de la deuda
- Préstamos de facilidades comunitarias: \$1.10 en flujo de efectivo por cada \$1.00 de servicio de la deuda
- Préstamos puente: El índice de cobertura de la deuda no es aplicable, pero debe comprometer financiamiento

Se requerirán fuentes adicionales de flujo de efectivo para los préstamos que tengan una cobertura de flujo de efectivo que no sean los requisitos anteriores. Esto puede incluir, entre otros, una cuenta de reserva de efectivo para el servicio de la deuda del propietario o un inversor, y un recurso equivalente en efectivo, como certificado de depósito. El Jefe



de Desarrollo Económico y Servicios vecinales puede renunciar a la cobertura mínima de la deuda caso por caso con la aprobación del Concejo Municipal.

Para los proyectos que no generan ingresos de las operaciones, otras fuentes de fondos que pueden considerarse para el reembolso, incluyendo, pero no limitado a:

- Aumento de los impuestos sobre la propiedad (por ejemplo, financiación de incremento de impuestos (TIF))
- Ingresos derivados de un proyecto (por ejemplo, pagos de arrendamiento, pagos de alquiler o ingresos de estacionamiento)
- Tarifas de usuario (por ejemplo, tarifas de agua o alcantarillado)

## II. BRECHA FINANCIERA

Para recibir financiamiento de la Ciudad, un proyecto debe tener una "brecha financiera". Esta brecha debe documentarse. Hay tres tipos de brechas financieras.

1. **Indisponibilidad de Capital.** El proyecto puede permitirse el coste de la financiación, pero no puede obtener los fondos de fuentes privadas de deuda y/o capital. La brecha puede ser el resultado de los requisitos de préstamo a valor de un prestamista o el riesgo inherente del proyecto o la industria. Por ejemplo, se puede proporcionar un préstamo para el 70% de los costos del proyecto, lo que deja un déficit de financiación del 30%. Es posible que la empresa no tenga el efectivo para "cerrar" la brecha, o su flujo de efectivo se vería seriamente restringido al hacerlo, lo que pondría en peligro la empresa. El patrocinador del proyecto debe demostrar que ha solicitado financiación de otras fuentes y ha sido rechazado, o que no se dispone de otra financiación, en una forma aceptable para el/la Director(a).
2. **Costo de Capital.** El proyecto no puede soportar la tasa de interés, el plazo del préstamo y/o los requisitos de garantía de otros prestamistas. El prestamista debe demostrar, en una forma aceptable para el/la Directora(a), que no está dispuesto a cambiar sus términos. La brecha puede ser sólo un problema en los primeros años del proyecto. Un estado proforma y flujo de efectivo debe ser revisado con un análisis de sensibilidad para determinar si se debe diferir el capital y / o los intereses, o para permitir que el préstamo se amortice durante un período más largo.
3. **Retorno de la inversión de capital.** Los rendimientos financieros del proyecto pueden ser demasiado bajos para justificar la empresa o una inversión de terceros para continuar con





el proyecto. Los riesgos del proyecto superan a los rendimientos. La tasa de retorno de la inversión debe revisarse y ajustarse a los estándares de la industria, así como a los riesgos de ubicación, para determinar si existe la brecha. La tasa y el plazo de financiamiento de incentivos de la Ciudad se pueden diseñar para proporcionar un rendimiento que esté en línea con proyectos similares. Esto puede no aplicarse a organizaciones sin fines de lucro.



**ANEXO B**

**AUTORIZACIÓN Y LIBERACIÓN**

**PARA OBTENER INFORMACIÓN DE CRÉDITO PERSONAL**

El infrascrito por la presente autoriza a la Ciudad de Dallas o a sus agentes o empleados (colectivamente "Ciudad") a obtener toda la información relacionada con mi historial de crédito comercial o personal de cualquier agencia u oficina de informes, y a considerar dicha información al tomar cualquier decisión con respecto a la solicitud para incentivo de desarrollo presentada por \_\_\_\_\_.

Entiendo que no estoy obligado a proporcionar a la Ciudad esta autorización; sin embargo, he acordado voluntariamente que dicha información pueda ser divulgada a la Ciudad para que considere la solicitud para incentivos de desarrollo. Autorizo, sin reservas, a cualquier persona o entidad contactada por la Ciudad a proporcionar la información solicitada por la Ciudad.

**POR LA PRESENTE LIBERO Y EXIMO A LA CIUDAD DE CUALQUIER Y TODA RESPONSABILIDAD RELACIONADA CON ESTA AUTORIZACIÓN Y LIBERACIÓN PARA OBTENER INFORMACIÓN DE CRÉDITO PERSONAL.**

Fecha: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_

**RECONOCIMIENTO**

ESTADO DE TEXAS §

CONDADO DE DALLAS §

Este instrumento fue reconocido ante mí el \_\_\_ día de \_\_\_\_\_ del 20\_\_\_, por \_\_\_\_\_, un individual.

\_\_\_\_\_  
Notario Público, Estado de Texas