



Ciudad de Hallandale Beach / Agencia de Reurbanización de la Comunidad

Incentivos para el Área Prioritaria del Distrito de la Moda, el Arte y el Diseño

En marzo de 2012, la Agencia de Reurbanización de la Comunidad de Hallandale Beach (Agencia) adoptó el Plan de Implementación de Reurbanización de la Comunidad (Plan). El Área de Reurbanización de la Comunidad de Hallandale Beach (CRA por sus siglas en inglés) está ubicada entre Pembroke Road al norte, SW 11th Street (County Line) al sur, la Interestatal 95 al oeste y NE 14th Avenue al este (representada en términos generales en el mapa a continuación).

Mapa del Area de Reurbanización de la Comunidad de Hallandale Beach

La Agencia ha creado una serie de programas de incentivos (Programa o



colectivamente Programas). Cada Programa está diseñado para lograr uno o más de los siguientes objetivos:

- Lograr/acelerar los objetivos del Plan y otros documentos de planificación;
- Mejorar la vitalidad económica general y la calidad de vida en la CRA;
- Apoyar a los negocios existentes y atraer nuevos negocios al CRA, dando prioridad a la atracción de los negocios más necesarios en el CRA, como tiendas de comestibles, galerías de arte, tiendas de ropa, tiendas de mercancías generales, restaurantes orientados a la familia, heladerías, cafeterías, estudios de arte, negocios de artes creativas, cervecerías artesanales, servicios profesionales, pequeños teatros (películas y actuaciones en directo) e instalaciones de ejercicio físico);

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency Community Investment Incentives

- Apoya la salud financiera, la expansión y el éxito de las empresas existentes en la CRA;
- Estimula el desarrollo/la inversión en la CRA;
- Crea una sensación de urgencia para los propietarios e inversores; y/o
- Otros objetivos específicos de cada Programa.

El Distrito de la Moda, el Arte y el Diseño (FADD por sus siglas en inglés) ha sido considerado un Área Prioritaria con el fin de promover la renovación de las fachadas de los edificios, y fomentar el desarrollo de dichos usos, incluyendo, pero no limitándose a:

- Cervecerías Artesanales/ Bares de Vinos
- Cafeterías Especializadas
- Restaurantes Urbanos de Moda
- Tiendas de Donuts Especiales
- Restaurantes Familiares
- Locales de Música
- Galerías de Arte

La designación de Área Prioritaria permite al CRA crear incentivos que están específicamente diseñados para implementar los objetivos enumerados anteriormente. Los programas contenidos en este documento están disponibles para todas las propiedades y/o negocios dentro del Área Prioritaria del FADD, sujetos a términos y condiciones específicos. Sin embargo, los edificios que contienen ciertos usos, tales como, salones de masaje (a menos que sea auxiliar de un gimnasio / salón de belleza), tiendas de cambio de cheques, casas de empeño, tiendas de licores, o tiendas de abarrotes no son elegibles para los Programas. Los beneficios/límites de un Programa pueden ser aumentados o los criterios de calificación para un Programa pueden ser reducidos en el Área de Prioridad del FADD. La financiación del programa sólo está disponible para aquellos propietarios o inquilinos que demuestren su deseo de promover los tipos de usos descritos anteriormente.

Además, para recibir la financiación de la CRA, los propietarios se comprometen a incorporar a sus proyectos, por cuenta propia, el arte mural acordado mutuamente (por la CRA y el propietario/arrendatario).

La mayoría de los incentivos del Área Prioritaria del FADD están estructurados como un subsidio con obligaciones/convenios continuos durante cinco (5) años. Si el beneficiario de un subsidio incumple las obligaciones/convenios en un plazo

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency Community Investment Incentives

de cinco (5) años, el subsidio se convertirá en un préstamo con intereses, a partir de la financiación inicial del subsidio y hasta que se reembolse la totalidad del saldo financiado. Las obligaciones/convenios en curso estarán protegidos por un gravamen sobre la propiedad del solicitante. Por lo tanto, el dueño de la propiedad (Propietario) debe ser el solicitante o co-solicitante de los Programas que apoyan las mejoras en la propiedad.

La mayoría de los programas exigen una inversión financiera del propietario/solicitante (aportación requerida) para lograr un equilibrio prudente y equitativo entre la inversión del sector público y la del sector privado. Se pretende que la contribución del propietario/solicitante sea razonable y factible, al tiempo que se mitiga el riesgo de la inversión pública.

Los beneficios de los programas son proporcionados por los fondos de incremento de impuestos del CRA, según estén disponibles y sean asignados a un programa determinado. Los subsidios se otorgarán por orden de llegada de las solicitudes calificadas y aprobadas. Los programas reembolsarán los costos directos relacionados con el cumplimiento de los requisitos/solicitud del programa. Sin embargo, la adjudicación del Programa debe ser aprobada y ejecutada antes de que se realicen los trabajos de construcción.

El personal del CRA ha creado un paquete personalizado de programas para apoyar un proyecto de carácter integral: mejoras exteriores, interiores y especializadas. En este caso, el personal del CRA estructurará la contribución requerida para lograr un equilibrio prudente y equitativo de la inversión del sector público y la inversión del sector privado. En los casos en los que los costos elegibles de un Programa se superpongan a los costos elegibles de un Programa combinado, el personal del CRA determinará bajo qué Programa se cubrirán los costos elegibles, por ejemplo, las ventanas son tanto una mejora exterior como interior. Sin embargo, para acelerar el crecimiento de una combinación de nuevos usos aprobados por el CRA en la zona del FADD, como restaurantes, cafeterías, locales de música, galerías de arte y comercios minoristas, los solicitantes podrán solicitar varios programas para aprovechar la mayor cantidad de fondos del CRA.

Cada solicitud se puntuará en función de diversos criterios, entre los que se incluyen: la ubicación dentro del CRA, cómo logra/acelera los objetivos del Plan; mejora la vitalidad económica y la calidad de vida en el CRA; amplía la gama/calidad de bienes y servicios disponibles en el CRA; apoya la salud

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency Community Investment Incentives

financiera, la expansión y el éxito de las empresas existentes en el CRA; y su potencial para atraer nuevas empresas al CRA. Las solicitudes que incorporen un diseño sostenible (que reduzca/evite el agotamiento de recursos críticos, que evite la degradación del medio ambiente y que cree entornos habitables) y/o que especifique materiales de construcción con certificación de productos ecológicos recibirán importantes puntos de bonificación.

PROGRAMAS

Subsidio para la Mejora de la Fachada Comercial (CFIG por sus siglas en ingles)

Metas/Objetivos: Eliminar la obsolescencia funcional, eliminar el deterioro y actualizar los exteriores de los edificios existentes, haciendo hincapié en la mejora de la viabilidad de los usos minoristas estables y, en general, en el aumento del "atractivo" de los corredores comerciales en el CRA.

Área elegible: Todas las propiedades dentro del FADD. El Área Prioritaria designada por el FADD se define como:

1. NE 1st Avenue desde Hallandale Beach Blvd hasta NE 5th Street.

Propiedades elegibles: Edificios comerciales y de uso mixto existentes con elementos comerciales en el CRA con usos permitidos por los códigos de uso del terreno aplicables o usos condicionales aprobados.

Costos del proyecto elegibles: En general, todos los costos asociados con las mejoras exteriores, la restauración y/o la rehabilitación son elegibles para su consideración (Proyecto). El Proyecto propuesto debe cumplir con el Plan, las pautas de diseño urbano, las regulaciones de uso del terreno aplicables y los requisitos del código vigente, sujeto a la revisión/aprobación de la División de Planificación de la Ciudad de Hallandale Beach, la División de Cumplimiento del Código y el personal de la CRA. Los costos elegibles del proyecto pueden incluir:

- Honorarios de arquitectura/ingeniería, permisos, tasas de solicitud y costos directos asociados con la satisfacción de la solicitud del Programa;
- Eliminación de alteraciones exteriores deterioradas o indeseables;
- Mejoras arquitectónicas;
- Pintura y elementos decorativos de superficie;
- Reparación, sustitución o instalación de:
 - Escaparates;
 - Puertas exteriores;

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency Community Investment Incentives

- Techos;
- Iluminación Exterior;
- Toldos;
- Renovación o instalación de nuevos jardines/riegos;
- Revestimiento de estacionamientos y veredas e instalación de adoquines decorativos;
- Reparación de paredes exteriores, fachadas y soffits;
- Construcción de mansarda, parapeto elevado;
- Muros y vallas decorativas;
- Rotulación; y
- Mejoras auxiliares, tales como cerramientos de basureros, bicicleteros, paradas de tránsito, servicios peatonales y otras mejoras exteriores recomendadas y/o aprobadas por el personal del CRA según cada caso. La eliminación previa de cualquier infracción conocida del código es un componente obligatorio del proyecto. Se anima a los proyectos a incorporar diseños sostenibles y a especificar materiales de construcción con certificación de productos ecológicos.

Criterio/Límites de los Beneficios: En el caso de múltiples estructuras en una sola propiedad, la Agencia, a su sola discreción, puede considerar una solicitud de subsidio para cada estructura sujeta a los términos, condiciones y límites aplicables a la ubicación de la propiedad en cuestión. La Agencia, a su entera discreción, puede considerar el aumento de los límites de financiación en función de cada caso.

Importe máximo del subsidio - El HBCRA pone a disposición de las propiedades comerciales y/o de uso mixto dentro del Área de Prioridad del CRA subsidios de contribución para mejoras hasta un máximo de subsidio como el que se indica a continuación:

Área Prioritaria	Cantidad de Compensación	Cantidad Máxima
	HBCRA/ Solicitante	Valor Monetario
NE 1 st Avenue desde Hallandale Beach Blvd hasta NE 5 th Street	80/20	\$75,000

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency Community Investment Incentives

** Para los usos que no se definen a continuación en la Subsidio para Cocinas Comerciales, tales como:

- Cervecerías Artesanales/ Bares de Vinos
- Cafeterías Especializadas
- Restaurantes Urbanos de Moda
- Tiendas de Donuts Especiales
- Restaurantes Familiares
- Locales de Música
- Galerías de Arte

Solicitante: El dueño de la propiedad (Propietario) debe ser el solicitante. Una concesión del CFG (por sus siglas en inglés) tendrá obligaciones/convenios continuos, que estarán protegidos por un gravamen sobre la propiedad del solicitante.

SUBSIDIO PARA LA RENOVACIÓN DE INTERIORES COMERCIALES (CIRG por sus siglas en ingles)

Metas/Objetivos: El objetivo del programa es eliminar la obsolescencia funcional, eliminar el deterioro y mejorar la "eficiencia energética" de los edificios existentes en el CRA, haciendo hincapié en la adaptación de estos edificios a los códigos de construcción actuales y haciéndolos más viables para su ocupación.

Área Elegible: Todas las propiedades dentro de FADD. La zona prioritaria designada por el FADD se define como:

1. NE 1st Avenue desde Hallandale Beach Blvd hasta NE 5th Street.

Propiedades Elegibles: Edificios comerciales y de uso mixto existentes con elementos comerciales en el CRA con usos permitidos por los códigos de uso del terreno aplicables o usos condicionales aprobados.

Costos del Proyecto Elegibles: En general, todos los costos asociados con las mejoras interiores, la restauración, la rehabilitación, y los sistemas/accesorios permanentemente fijados son elegibles para su consideración (Proyecto). El Proyecto propuesto debe cumplir con el Plan, las directrices de diseño urbano del CRA, las regulaciones de uso del terreno aplicables y los requisitos del código vigente, sujeto a la revisión/aprobación de la División de Planificación de la Ciudad de Hallandale Beach, la División de Cumplimiento del Código y el personal del CRA. Los costos elegibles del proyecto pueden incluir:

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency Community Investment Incentives

- Honorarios de arquitectura/ingeniería, permisos, tasas de solicitud y costos directos asociados con la satisfacción de la solicitud del Programa;
- Eliminación de alteraciones interiores deterioradas o indeseables;
- Construcción, reconstrucción y ampliación de edificios;
- Reparación, sustitución o instalación de:
 - Ventanas;
 - Puertas interiores;
 - Paredes, techos, marcos, paneles de yeso, aislamiento, molduras y pintura;
 - Sistemas de climatización;
 - Sistemas de seguridad;
 - Sistemas y accesorios de plomería;
 - Sistemas e instalaciones eléctricas;
 - Redes de datos/comunicaciones;
 - Pisos;
 - Techos;
- Otras mejoras del inquilino permanentemente instaladas en la Propiedad;
- Alquiler durante la construcción (si es aplicable); y
- Mejoras auxiliares al proyecto principal, como la estabilización estructural y otras mejoras interiores recomendadas y aprobadas por el personal de la CRA caso por caso. La eliminación previa de cualquier violación conocida del código es un componente requerido del Proyecto. Se anima a los proyectos a incorporar diseños sostenibles y a especificar materiales de construcción con certificación de productos ecológicos.

Criterio/Limite de los Beneficios: Dependiendo de si un proyecto se encuentra dentro de una zona prioritaria o no, un subsidio CIRG podría proporcionar una contribución de hasta el 90% de los costos elegibles sin exceder los \$90,000 dólares. La Agencia, a su entera discreción, podrá considerar la posibilidad de aumentar los límites de financiación en función de cada caso.

Importe Máximo del Subsidio - El HBCRA pone a disposición de las propiedades comerciales y de uso mixto dentro de la zona prioritaria del CRA subsidios de contribución para las mejoras interiores hasta un máximo de subsidio como a continuación se indica:

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency
Community Investment Incentives

Área Prioritaria	Cantidad de Compensación	Cantidad Maxima
	HBCRA/ Solicitante	Valor Monetario
NE 1 st Avenue desde Hallandale Beach Blvd hasta NE 5 th Street	80/20	\$50,000

Solicitante: El dueño de la propiedad (Propietario) debe ser el solicitante. Una concesión del CIRG tendrá obligaciones/convenios continuos, que estarán protegidos por un gravamen sobre la propiedad del solicitante.

A continuación, se indica un ejemplo de la concesión de subsidios de contribución 90/10 entre un propietario/inquilino y el HBCRA.

Ejemplo

Costo Total del Proyecto	Responsabilidad del propietario	Importe del subsidio CRA
\$50,000	\$10,000(20%)	\$40,000

SUBSIDIO PARA COCINAS COMERCIALES (CKG por sus siglas en ingles)

Metas/Objetivos: La meta del CKG es fomentar el desarrollo de restaurantes dentro del Distrito de Moda, Arte y Diseño (FADD). El HBCRA desea mejorar la eficiencia operativa de los restaurantes existentes en el CRA y atraer nuevos restaurantes al CRA, con énfasis en la creación de un destino gastronómico dentro de la ciudad. Las prioridades de financiación del CKG se aplicarán específicamente a los siguientes tipos de negocios:

- Cervecerías Artesanales/ Bares de Vinos
- Cafeterías especializadas
- Restaurantes urbanos de moda (incluida la comida saludable)
- Tiendas de donuts especializados
- Restaurantes orientados a las familias
- Locales de Música
- Galerías de Arte

Área Elegible: El CKG se aplicará a todas las propiedades dentro de FADD. La zona prioritaria designada por el FADD se define como:

1. NE 1st Avenue desde Hallandale Beach Blvd hasta NE 5th Street.

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency Community Investment Incentives

Propiedades Elegibles: Propiedades existentes y nuevas con usos minoristas/comerciales de preparación de alimentos dentro del CRA según lo permitido por los códigos de uso del terreno aplicables o los usos condicionales aprobados, con énfasis en los restaurantes minoristas.

Condiciones Especiales: El diseño y el equipamiento de las cocinas comerciales son exclusivos de la operación de restauración/preparación de alimentos a la que sirven. Los solicitantes del programa CKG deben proporcionar una descripción detallada de su operación y menú previstos.

Costos Elegibles del Proyecto: En general, todos los costos específicos de las mejoras en las cocinas comerciales y los equipos/sistemas de cocinas de grado comercial permanentemente instalados son elegibles para su consideración (Proyecto). El proyecto propuesto debe cumplir con el Plan, las pautas de diseño urbano, las regulaciones de uso del terreno aplicables y los requisitos del código actual, sujeto a la revisión/aprobación de la División de Planificación de la Ciudad de Hallandale Beach, la División de Cumplimiento del Código y el personal del CRA. El diseño/ingeniería de la cocina, los materiales de construcción y los equipos/sistemas deben cumplir con las normas industriales aplicables, tales como Asociación de Suministros de las Industrias Lácteas y Alimentarias, Inc. (3-A por sus siglas en inglés), el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA por sus siglas en inglés), la Administración de Alimentos y Medicamentos (FDA por sus siglas en inglés), la Sociedad Americana de Soldadura (AWS por sus siglas en inglés), la Asociación de Seguridad y Salud Ocupacional (OSHA por sus siglas en inglés), la Sociedad Americana de Ensayos de Materiales (ASTM por sus siglas en inglés), el Instituto Nacional de Normalización de los Estados Unidos (ANSI por sus siglas en inglés), las buenas prácticas de fabricación actuales (CGMP por sus siglas en inglés) y la Asociación Nacional de Fabricantes Eléctricos (NEMA por sus siglas en inglés). La cocina y su equipamiento cumplirán con todos los requisitos locales de salud y seguridad que se aplican a los alimentos producidos para la venta. Los costos elegibles del proyecto pueden incluir:

- Honorarios de arquitectura/ingeniería, permisos, tasas de solicitud y costos directos asociados con la satisfacción de la solicitud del Programa;
- Eliminación de alteraciones interiores deterioradas o indeseables;
- Construcción, reconstrucción y ampliación de la zona de la cocina: paredes, techos, armazón, paneles de yeso, aislamiento, molduras, suelos;
- Reparación, sustitución o instalación de sistemas empotrados:

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency Community Investment Incentives

- Campanas y sistemas de ventilación;
- Sistemas de extinción de incendios;
- Sistemas de plomería / accesorios;
- Líneas de gas / instalaciones;
- Sistemas e instalaciones eléctricas;
- Sifones de grasa;
- Espacio para la refrigeradora de acceso directo;
- Espacio para la nevera de acceso directo;
- Adquisición/instalación de equipos de cocina de calidad comercial:
 - Cocinas - estufa, plancha, parrilla, estufa de olla, vapor;
 - Hornos - de cocción, de convección, de asado, de parrilla;
 - Freidora a gas de suelo;
 - Mezcladora de suelo;
 - Máquina de hielo;
- Adquisición/instalación de mesas de preparación de calidad comercial, superficies, espacio de almacenamiento:
 - Mesas de trabajo/estantes de acero inoxidable;
 - Mesa de panadero;
 - Cajas de almacenamiento en seco;
- Adquisición/instalación de equipos de mantenimiento/desinfección de calidad comercial:
 - Lavaplatos / desinfectante de platos
 - Triturador de basura;
 - Fregaderos de acero inoxidable - lavado de alimentos/preparación, lavado de manos, trapeador;
- Alquiler durante la construcción (si es aplicable); y
- Mejoras auxiliares al proyecto principal, como la estabilización estructural y otras mejoras interiores recomendadas y aprobadas por el personal del CRA caso por caso. La eliminación de cualquier infracción conocida del código es un componente obligatorio del proyecto. Se anima a los proyectos a incorporar diseños sostenibles, a especificar materiales de construcción con certificación de productos ecológicos y a esforzarse por maximizar la eficiencia energética del funcionamiento de la cocina.

Criterio/Límites de los beneficios: Dentro de las áreas prioritarias, una contribución de la CKG proporcionará un subsidio de hasta el 90% de los costos elegibles sin exceder los \$300,000. La Agencia, a su entera discreción, podrá considerar el aumento de los límites de financiación en función de cada caso.

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency
Community Investment Incentives

Área Prioritaria	Cantidad de Compensación	Cantidad Máxima
	HBCRA/ Solicitante	Valor Monetario
NE 1 st Avenue desde Hallandale Beach Blvd hasta NE 5 th Street (FADD)	80/20	\$125,000

Solicitante: El dueño de la propiedad (Propietario) y el inquilino (restaurante/operador de preparación de alimentos) deben ser solicitantes conjuntos. Una concesión de CKG tendrá obligaciones/convenios continuos, que estarán protegidos por un gravamen sobre la propiedad del solicitante.

A continuación, se indica un ejemplo de la concesión de subsidios de contribución 90/10 entre un propietario/inquilino y el HBCRA.

Ejemplo

Costo Total del Proyecto	Responsabilidad del propietario	Importe del subsidio CRA
\$200,000	\$40,000 (20%)	\$125,000(máximo)

Garantía de Alquiler del Arrendatario / Subsidio de Alquiler del Arrendatario

Metas/Objetivos: Acelerar la atracción de nuevas empresas de nueva creación y reducir la desocupación de espacios comerciales en el CRA, haciendo hincapié en la revitalización de los espacios de planta baja y en la creación de oportunidades de empleo en el CRA. Un objetivo adicional es reducir el riesgo de desarrollar/construir espacios comerciales especulativos en el CRA.

Área Elegible: Todas las propiedades dentro del FADD. El Área Prioritaria designada por el FADD se define como:

NE 1st Avenue desde Hallandale Beach Blvd hasta NE 5th Street.

Propiedades Elegibles: Todos los edificios comerciales o de uso mixto (que contengan espacios comerciales/de venta al por menor) en el Área Prioritaria designada con propuestas de arrendamiento para nuevos usos de oficina y/o de venta al por menor calificada (Venta al por menor calificada) permitidos por los códigos de uso del terreno aplicables o los usos condicionales aprobados. La Agencia, a su entera discreción, puede cambiar la lista de Minoristas

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency Community Investment Incentives

Cualificados de vez en cuando. En la actualidad, el comercio minorista cualificado incluye:

- Restaurante/servicio de comidas - restaurante familiar, heladería, cafetería, cervecería artesanal;
- Venta al por menor de mercadería - tienda de ropa, floristería, tienda de artículos generales;
- Principal punto de venta;
- Pequeño teatro (películas y actuaciones en vivo);
- Empresas de Alta Tecnología o Espacios de Trabajo Colaborativo
- Artes escénicas/creativas – galerías, estudios, negocios orientados a las artes; y
- Otros usos aprobados.

Costos Elegibles del Proyecto: No es un programa basado en costos.

Criterio/Limites de los Beneficios: TLS (por sus siglas en inglés-Tenant Lease Surety) es la garantía del CRA del treinta y cinco (35%) por ciento de la obligación financiera de un inquilino calificado bajo un contrato de arrendamiento propuesto por tres (3) años. TRS (por sus siglas en inglés-Tenant Rent Subsidy) es un subsidio que financia la brecha entre el alquiler a precio de mercado y la capacidad del inquilino específico durante tres (3) años.

Solicitante: El dueño de la propiedad (Propietario) y el inquilino deben ser solicitantes conjuntos, cada uno de ellos con obligaciones diferentes para con la CRA, como se indica a continuación:

- Propietario: Ofrece condiciones de arrendamiento de bajo riesgo y un tipo de interés adecuado a la ubicación del inmueble durante la vigencia de la garantía.
- Inquilino: Proporciona una garantía razonable a la Agencia, por medios aceptables para la Agencia a su sola discreción, de que puede y va a cumplir con las obligaciones de su contrato de arrendamiento.
- El HBCRA también puede proporcionar ayuda de emergencia a las empresas que experimenten dificultades ajenas a su voluntad para desarrollar su actividad en la ciudad.

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency
Community Investment Incentives

Fashion Art and Design District (FADD) Focus Area Program Application

Fecha de aplicación _____

1. Dirección de la Propiedad:

2. Nombre del Solicitante:

3. Dirección del Solicitante:

Teléfono: ()

Fax: ()

Correo Electrónico:

4. ¿El solicitante posee una propiedad? _____ Si _____ No

Hallandale Beach Community Redevelopment Agency
Community Investment Incentives

5. Indicar la entidad propietaria de la propiedad (ej. nombre en el título de la propiedad)

6. Breve descripción del plazo de arrendamiento:

7. Costo Total de la Renta _____ Solicitud Total de Financiamiento _____

Representante Autorizado (Propietario o agente):

Firma

Fecha

Nombre y Título Impreso

** Si la solicitud está firmada por un agente autorizado, proporcione prueba a través de una carta notariada, artículos de incorporación o algún otro formulario aceptable para el asesor legal de HBCRA.*