



# PROGRAMA DE INCENTIVOS AL DESARROLLO

## Presentación del programa

La Joliet City Center Partnership (Coparticipación por el Centro de la Ciudad de Joliet) procura fomentar un clima empresarial saludable y de expansión en el área céntrica de la ciudad. A partir de las rentas obtenidas a través de un área de servicios especiales (SSA, por sus siglas en inglés) para el desarrollo económico, se ha elaborado un programa de incentivos mediante subvenciones con el fin de estimular la inversión privada y ofrecer una herramienta para sostener la reurbanización en el corazón de la ciudad. Los objetivos del programa de subvenciones son:

- ❖ Animar a los dueños de comercios y propiedades a expandir, recuperar, renovar, decorar o modernizar edificios, espacios interiores y espacios exteriores.
- ❖ Reducir la brecha de financiamiento con el fin de que los inversores privados alcancen tasas de rentabilidad razonables para el mercado.
- ❖ Facilitar la ocupación de espacios vacantes.
- ❖ Atraer y retener la actividad comercial.
- ❖ Incrementar la densidad residencial del centro de la ciudad.
- ❖ Fomentar la implementación de las prioridades del Plan para el centro de la ciudad de Joliet y el área de servicios especiales del centro de la ciudad.

## Elegibilidad para las subvenciones

- a. La propiedad debe ubicarse físicamente dentro del área de servicios especiales del centro de la ciudad de Joliet.
- b. La planta baja debe destinarse a la venta minorista o el uso comercial, o bien incluir estos fines. Podrán considerarse excepciones en función de los datos del mercado o el diseño de la estructura.
- c. La propiedad debe generar impuestos sobre ventas, impuestos sobre alimentos y bebidas o impuestos sobre hoteles y moteles, o bien estar dirigida a hacerlo, y deberá excluir usos sin fines de lucro que no generen impuestos.
- d. Como parte del proceso de solicitud y otorgamiento de una subvención, el dueño de la propiedad debe expresar su consentimiento mediante una carta escrita.

## **Pautas generales del programa**

- a. Todas las subvenciones se otorgarán en forma de reembolso. Los fondos de las subvenciones solo se reparten una vez que el solicitante brinda pruebas del pago por el trabajo completado, una copia del certificado de ocupación de la Ciudad de Joliet y fotos del proyecto finalizado.
- b. Los reembolsos se basan en los costos reales con elegibilidad para la subvención, no en costos estimados; por lo tanto, el monto exacto de la subvención se determina tras completar la obra.
- c. No se reembolsan trabajos completados antes de recibir la aprobación de la junta directiva de la City Center Partnership.
- d. Las subvenciones se aprueban con un monto máximo declarado.
- e. En beneficio del solicitante, el departamento de desarrollo comunitario de la ciudad de Joliet compartirá y evaluará los planes preliminares del proyecto antes de aprobarse la subvención. No es necesario que la Ciudad apruebe las solicitudes antes de aprobarse la subvención; no obstante, deberán seguirse ambos procesos de manera simultánea.
- f. Se requieren múltiples ofertas de contratistas generales antes de aprobarse la subvención. En el caso en que el solicitante sea su propio contratista general, deberá presentar múltiples ofertas de subcontratistas para todas las obras a efectuar. Aun en el caso en que el solicitante posea habilidades para un determinado oficio y tenga la intención de emprender una parte de la obra, deberá presentar 1) una licencia actual para realizar la tarea y 2) una oferta de otra entidad.
- g. Para aquellos pedidos de subvención cuyos costos totales de proyecto superen los \$100 000, se requerirá de asistencia profesional para el diseño. Se alienta el uso de asistencia profesional para el diseño de todos los proyectos de construcción. Califican para el reembolso las tasas de diseño por un monto máximo de \$2 000.
- h. Los proyectos deben iniciarse dentro de los 60 días a partir de su aprobación y completarse en un plazo de 180 días, a menos que se acuerde algo distinto.
- i. Se requiere que el dueño/solicitante se comprometa a ser el propietario u operar el establecimiento durante un período no menor a tres (3) años desde el reembolso del proyecto. Para garantizar el cumplimiento de esta norma, se requerirá de un derecho de retención de la propiedad. Si el dueño o el comercio incumple esta norma, se requerirá un reembolso prorrateado de los fondos de la subvención.
- j. La determinación de la elegibilidad para el financiamiento y el monto de las subvenciones quedan a exclusivo criterio de la Joliet City Center Partnership.

## **Usos no permitidos**

En vista de los objetivos del Plan para el centro de la ciudad y el foco de la City Center Partnership en los motores económicos, los siguientes usos no serán considerados:

- a. Organizaciones sin fines de lucro que no generen impuestos
- b. Pensiones y casas de huéspedes/alquiler de habitaciones
- c. Casas de empeños
- d. Mercados de pulgas
- e. Préstamos rápidos y casas de cambio
- f. Entretenimiento para adultos
- g. Licorerías (venta de bebidas envasadas)
- h. Tiendas de vaporizadores y cigarrillos electrónicos
- i. Salones de masajes
- j. Salones de videojuegos *arcade* (como uso principal)
- k. Clubes de tiro y polígonos de tiro

### Lista de control y proceso de solicitud

El solicitante debe presentar los siguientes documentos ante la City Center Partnership antes de considerarse su aprobación:

- Formulario de solicitud completo
- Múltiples ofertas por la obra a realizar
- Título de posesión de la propiedad o formulario de consentimiento del propietario
- Dibujos a escala del proyecto propuesto
- Materiales a utilizar
- Fotos del edificio y el espacio a renovar
- Podría requerirse más información específica acerca del proyecto; podrían solicitarse materiales adicionales

La City Center Partnership considerará favorablemente a aquellos solicitantes que, en caso de corresponder, presenten la siguiente documentación:

- Dibujos de diseño profesional
- Dibujos conceptuales
- Comprobante de recursos financieros (p. ej., extracto bancario o carta de aprobación de financiamiento)
- Factura proforma

Paso n.º	Acción	Plazo
1	Se programa una reunión con el personal de la City Center Partnership antes de iniciar la solicitud para tratar el proyecto previo a la presentación de documentos.	La presolicitud puede programarse para cualquier día de semana.
2	Se presenta un formulario de solicitud y documentos acreditativos ante la City Center Partnership (CCP).	Las solicitudes pueden presentarse en cualquier momento.

3	El comité de desarrollo económico (comité de DE) evalúa las solicitudes y hace una recomendación a la junta directiva (JD) de la CCP.	El comité de DE se reúne el martes anterior a cada reunión de la JD.
4	La junta directiva de la CCP evalúa las solicitudes y vota entre estas.	La JD se reúne el segundo jueves de cada mes.
5	Se redacta una versión preliminar del acuerdo de desarrollo, la cual se envía al solicitante.	Por lo general, en un plazo de dos semanas a partir de la aprobación.
6	El solicitante completa la obra y presenta documentos de finalización: comprobante de pago por finalización de la obra, una copia del certificado de ocupación de la Ciudad de Joliet y fotos del proyecto terminado.	En cualquier momento (aunque la obra debe completarse en 180 días desde que la CCP aprueba la subvención).
7	La Ciudad de Joliet emite el cheque al solicitante.	En un plazo de dos semanas desde la revisión y aceptación de los documentos de finalización de la obra.

### Subvención para mejoras edilicias

El propósito de la subvención para mejoras edilicias es brindar asistencia para llevar a cabo mejoras en el interior y/o el exterior de una propiedad. *Esta subvención no está pensada para financiar obras abordadas como tareas de mantenimiento o estéticas, o emprendidas meramente para mejorar acabados interiores.* La intención de este incentivo es alentar a los dueños de comercios y propiedades a ampliar, mejorar, modernizar o modificar el uso interior de un espacio interior. La aprobación incluirá únicamente aquellas mejoras que sean consideradas permanentes, que añadan valor a la propiedad y que permanezcan dentro de ese espacio en el caso en que el solicitante deje de utilizarla o ya no sea su dueño en un futuro. Quedará a exclusivo criterio de la Joliet City Center Partnership establecer si la obra propuesta califica como “mejora”, en contraposición a proyectos que reflejan más el concepto de “mantenimiento”. Los elementos elegibles para estos proyectos podrán incluir, entre otros, los siguientes ejemplos:

<i>Mejoras exteriores</i>	<i>Mejoras interiores</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reemplazo de marcos de ventanas</li> <li>• Reemplazo de puertas</li> <li>• Toldos nuevos</li> <li>• Renovación/reemplazo de fachada</li> <li>• Restauración de rasgos arquitectónicos originales</li> <li>• Iluminación exterior</li> <li>• Mejoras en el paisaje urbano</li> <li>• Pintura</li> <li>• Paisajismo (en combinación con otros proyectos)</li> <li>• Tratamiento de juntas de mortero (en combinación con otros proyectos)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistemas de climatización, mecánicos, eléctricos y de tuberías</li> <li>• Sistemas de riego o de extinción de incendios</li> <li>• Mejoras en la accesibilidad u otros elementos en cumplimiento de códigos</li> <li>• Modernización de servicios públicos</li> <li>• Mejoras estructurales</li> <li>• Instalación de baños</li> <li>• Mejoras de accesos y salidas</li> <li>• Instalación de ascensores</li> <li>• Nuevos pisos, paredes, cielorrasos, iluminación, molduras, instalaciones fijas (en combinación con otros proyectos)</li> </ul>

## Monto de la subvención

El monto de la subvención se determina mediante una escala móvil. Cuanto mayor sea el monto de la inversión privada (costos totales del proyecto), mayor será el monto total de la subvención, pero menor será el porcentaje subvencionado de los costos totales del proyecto.

Costos totales elegibles para subvenciones	Monto máximo de subvención	Porcentaje subvencionado del costo total del proyecto
\$10 000	\$5 000	50 %
\$25 000	\$11 000	44 %
\$50 000	\$18 500	37 %
\$75 000	\$23 500	31,33 %
\$100 000	\$28 500	28,5 %
\$150 000	\$38 500	25,67 %
\$200 000	\$48 500	24,25 %
\$250 000	\$58 500	23,4 %
\$300 000	\$68 500	22,8 %
\$375 000	\$75 000	20 %
<b>Subvención catalizadora</b>	<b>\$75 000+</b>	

**Ejemplo:** Suponga que los costos totales del proyecto elegible para la subvención son de \$45 000. El solicitante recibiría un 50 % por los primeros \$10 000 de los costos del proyecto elegibles para la subvención, una subvención del 44 % de los \$15 000 adicionales de los costos del proyecto elegibles para la subvención y un 37 % sobre los \$20 000 restantes por los costos del proyecto elegibles para la subvención.

$$\begin{aligned} \$10\,000 \times 50\% &= \$5\,000, \text{ más} \\ \$15\,000 \times 44\% &= \$6\,600, \text{ más} \\ \$20\,000 \times 37\% &= \$7\,400, \text{ más} \\ \text{Monto total de subvención:} &= \$19\,000 \end{aligned}$$

Por lo tanto, el solicitante recibe una subvención de \$19 000, que equivale al 40,89 % de los costos totales del proyecto.

## Paquete de incentivos catalizadores

El paquete de incentivos catalizadores es un programa de asistencia personalizada cuyo propósito es estimular proyectos considerados “revolucionarios” dentro del área central de la ciudad. Por definición, un proyecto elegible demostraría tener un inmenso valor para el centro de la ciudad y para la comunidad de Joliet en general; asimismo, necesitaría demostrar que posee al menos cinco (5) de las siguientes características:

- Capacidad de generar una cantidad importante de impuestos sobre las ventas minoristas, superando a otros comercios típicos del centro.
- Capacidad de incrementar significativamente el valor tasado igualado y la generación del impuesto a la propiedad del inmueble en cuestión, así como de propiedades adyacentes del área central.
- Capacidad de crear una importante cantidad de nuevas oportunidades de trabajo.
- Capacidad de alcanzar los principales objetivos deseados del Plan para el centro de la ciudad de Joliet y otros planes pertinentes.
- Capacidad de aumentar la disponibilidad de viviendas de alquiler para el mercado dentro del núcleo de la ciudad.
- Atracción de un proyecto único que potenciaría la imagen del área céntrica de la ciudad y de la ciudad en general.

- Capacidad de generar un número considerable de visitantes, turismo y tránsito peatonal, incrementando así el dinamismo del centro urbano.
- Potencial para dar lugar a un desarrollo comercial relacionado o complementario en cualquier otro sector del núcleo urbano.
- Compromiso de llevar a cabo una restauración sensible de propiedades históricas.
- Capacidad de convertir propiedades vacantes o casi vacantes en espacios alquilables.

Los elementos del proyecto podrán incluir cualquier gasto elegible autorizado para subvenciones de mejoras de exteriores o subvenciones de mejoras de interiores.

### **Detalles sobre el programa**

- Debido a los singulares beneficios previstos para el proyecto, se confeccionará un Paquete de incentivos catalizadores para responder a una variedad de necesidades y ofrecer un alto grado de flexibilidad.
- Sujeto a la necesidad demostrada, el paquete de incentivos podrá incluir subvenciones de reembolso, préstamos, devoluciones de la financiación del incremento impositivo (TIF) u otros estímulos que se juzguen necesarios para llevar a término un proyecto revolucionario.
- El monto máximo de la subvención se establecerá sobre la base de la necesidad demostrada y el beneficio general del desarrollo para el centro urbano. Si en un paquete de incentivos se aprueba otro financiamiento público por subvención, los gastos no se “contarán doble” por las múltiples fuentes de los incentivos.
- Los solicitantes que pidan la asistencia del Paquete de incentivos catalizadores deben demostrarles a la City Center Partnership y la Ciudad de Joliet que el proyecto dispone de suficiente financiamiento privado y capital del propietario.
- Se requiere de asistencia profesional para el diseño/trabajo arquitectónico. Podrán reembolsarse las tasas de diseño de hasta un 10 % del costo del proyecto, sujetas al total no excedible de la subvención otorgada.
- Se requieren múltiples ofertas/propuestas de contratistas antes de aprobarse la subvención. En los casos en que la City Center Partnership así lo establezca, ciertas circunstancias singulares podrán causar la no aplicación de esta disposición.
- Debe efectuarse un acuerdo escrito antes de iniciar cualquier tarea relacionada con los fondos solicitados.
- Dada la naturaleza y alcance de este programa, solo los propietarios podrán solicitar el financiamiento.
- Previo al reembolso, deberá presentarse la documentación por los gastos incurridos, así como las exenciones de gravámenes. Para los trabajos realizados a través de contratistas se aplicarán las normativas salariales vigentes.
- Los proyectos deben iniciarse dentro de los 60 días a partir de la aprobación, indicando en el acuerdo escrito los plazos de terminación de las obras.
- Se requiere que el dueño se comprometa a ser el propietario u operar el establecimiento durante un período no menor a tres (3) años desde el reembolso del proyecto. Para garantizar el cumplimiento de esta norma, se requerirá de un derecho de retención de la propiedad. También se

requerirá una garantía personal. Si el dueño incumple esta norma, se requerirá un reembolso prorrateado de los fondos de la subvención.

- Las propiedades y aquellos inquilinos o dueños de comercios que ocupen las mismas no calificarán para ninguna otra subvención de la Joliet City Center Partnership en esas propiedades por un período de 5 años a partir de la fecha del pago de dicha subvención. La única excepción a esta restricción son los comercios que soliciten y califiquen para una Subvención de asistencia a pequeñas empresas.

### **Subvención de asistencia a pequeñas empresas**

El propósito de la Subvención de asistencia a pequeñas empresas es proveer un incentivo inicial en forma de microsubvención. Esta subvención ofrece financiamiento a nuevos negocios que alquilen o arrenden algún espacio dentro del área central de la ciudad. Esta subvención no está dirigida a dueños de propiedades. El uso de los fondos es de naturaleza flexible, siendo su intención la de facilitar la apertura de un negocio cuando existe una necesidad de asistencia demostrada. Quien solicite la subvención deberá identificar las mejoras específicas a llevar a cabo para modernizar o modificar el espacio con el fin de permitir un nuevo uso del mismo. A continuación, se mencionan algunos ejemplos de microsubvenciones elegibles:

- Letreros nuevos
- Modernización o reemplazo de instalaciones fijas de interiores (p. ej., iluminación, tuberías, etc.)
- Gastos por remodelación o modernización (mesadas de mostradores, puertas, molduras, placas de techo, etc.)
- Otras mejoras que permanecerán en el lugar

### **Detalles sobre el programa**

- Las subvenciones se basan en el reembolso de los costos reales tras la finalización del proyecto.
- Las subvenciones podrán financiar hasta el 50 % de los costos de proyectos aprobados, sin exceder los \$1 500 del financiamiento de la subvención.
- Antes de comenzar cualquier trabajo relacionado con los fondos solicitados, debe efectuarse un acuerdo escrito.
- Los proyectos deben iniciarse dentro de los 30 días a partir de su aprobación y completarse en un plazo de 180 días.
- Se requiere que el dueño del negocio/solicitante se comprometa a operar el comercio durante un período no menor a un (1) año a partir del reembolso del proyecto. Si el dueño o el negocio incumple esta norma, se requerirá un reembolso prorrateado de los fondos de la subvención.

### **Proceso de solicitud**

- Se requiere a los solicitantes potenciales que programen una reunión de presolicitud para tratar su proyecto antes de presentar cualquier documento.
- El proceso formal de solicitud comienza cuando se presentan el formulario de solicitud, los dibujos pertinentes, el calendario del proyecto y los resultados de las ofertas/propuestas para el proyecto.

- Un comité de revisión evaluará las solicitudes, mientras que la selección se basará en el criterio establecido por la Joliet City Center Partnership y la Ciudad de Joliet.
- Esta subvención está limitada a aquellos negocios nuevos que no han recibido anteriormente asistencia para su desarrollo.

La determinación de la elegibilidad para el financiamiento queda a criterio exclusivo del Joliet City Center Partnership.